

Bản án số: 41/2023/DS-PT

Ngày 11-01-2023

“ *Kiện đòi đất bị lấn chiếm* ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền – Cán bộ TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 279/2022/TLPT-DS, ngày 10/11/2022, về việc “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DSST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2022/QĐ-PT, ngày 29/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 274/2022/QĐ-PT, ngày 21/12/2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1958; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1951; ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1990; ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1992; bà Nguyễn Thị Hồng H3, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà H1, bà D1, ông H2 và bà H3: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K. (vắng mặt)

- Bà Lê Thị H4, sinh năm 1987; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H4: Ông Lê Văn H; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A (gọi tắt là ngân hàng A); địa chỉ: Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Ngọc M, sinh năm 1988; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

* *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn là ông Lê Văn H trình bày:*

Năm 2016 tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 921, tờ bản đồ số 03, diện tích 1045m² của ông Nguyễn Như S với số tiền 320.000.000 đồng, lúc đó trên đất có một căn nhà xây cấp IV và các công trình phụ, ngoài ra không có tài sản gì khác. Tôi đã thanh toán xong tiền cho ông S và ông S đã bàn giao đất cho tôi sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Vì lúc đó ông S bán đất để chạy nợ và do cây cối mọc um tùm nên giữa tôi và ông S không xác định ranh giới với hai hộ liền kề là bà Nguyễn Thị K và ông Phan Trọng H5 và cũng không tiến hành đo đạc để xác định kích thước các cạnh của thửa đất nên không biết chính xác diện tích đất thực tế là bao nhiêu mà chỉ căn cứ vào diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để chuyển nhượng. Sau khi được giao đất thì tôi sử dụng ổn định không có biến động gì về hình dáng, kích thước của thửa đất và không có tranh chấp với ai, đến năm 2019 bà K dựng trụ bê tông để làm hàng rào thì có lấn sang đất của tôi nên mới xảy ra tranh chấp. Trước đây ranh giới phân định giữa đất của tôi và bà K ở cạnh phía Nam của diện tích đất tranh chấp là cây Muồng Đen đã bị bà K chặt hạ vào năm 2017 nên không còn, hiện nay được thay thế bằng trụ bê tông do bà K dựng, còn cạnh ở phía Bắc của diện tích đất tranh chấp thì không có mốc giới gì, đến năm 2019 thì bà K tự dựng trụ bê tông để làm hàng rào như hiện trạng bây giờ.

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tôi được cấp là 1045m², nhưng hiện nay diện tích đất trên thực tế tôi đang sử dụng còn thiếu so với GCNQSDĐ, trong khi đó diện tích đất của bà K được cấp theo GCNQSDĐ là 2.127m² nhưng thực tế sử dụng là 2.155m² nên tôi khởi kiện yêu cầu hộ bà K phải trả cho tôi diện tích đất tranh chấp là 31,3m² (theo kết quả đo đạc) thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp với thửa đất số 921 của ông H cạnh dài 45m;
- Phía Tây giáp với thửa đất số 813 của bà K cạnh dài 44,91m;
- Phía Nam giáp với thửa đất số 813 của bà K cạnh dài 0,92m;
- Phía Bắc giáp với thửa đất số 965 cạnh dài 0,46m;

* *Bị đơn, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Dương, bà Hương, bà Diệu, ông Hưng, bà Hà là bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Nguồn gốc đất của gia đình bà K là do được Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V cấp vào năm 2009, đến năm 2015 thì được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ, thửa đất số 813, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.127m² mang tên hộ ông Nguyễn Văn D. Khi giao đất thì UBND xã tiến hành bóc thăm và chỉ vị

trí, ranh giới đất cho các hộ, vì lúc đó trên đất vẫn còn cây cà phê, khi cây cà phê già cỗi các hộ chặt bỏ đi và tự xác định lại ranh giới với nhau nên hiện trạng thửa đất hiện tại không giống với sơ đồ thửa đất như trong GCNQSDĐ đất đã được cấp. Thửa đất số 814 liền kề với đất của bà K trước đây là của ông Nguyễn Hữu H6, ranh giới phân định đất của bà K với ông H6 là cây Muồng đen ở phía Nam của phần đất tranh chấp, đến năm 2017 bà K đã chặt và đã thay bằng trụ bê tông, còn ranh giới ở phía Bắc của phần đất tranh chấp là cọc gỗ, đến năm 2019 bà K đã thay đổi bằng trụ bê tông. Sau đó ông H6 chuyển nhượng cho ông bà T B sử dụng được 02 năm rồi chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị L. Sau đó bà Loan tách thửa đất số 814 thành hai thửa 921 và 922 đồng thời tặng cho ông Nguyễn Như S thửa đất số 921, đến năm 2016 ông S chuyển nhượng thửa đất này cho ông H sử dụng đến bây giờ. Gia đình bà K sử dụng đất ổn định, không có thay đổi ranh giới từ cận với các hộ liền kề và không có tranh chấp với ai từ khi được cấp đất, cho đến năm 2019 bà K dựng trụ bê tông để làm hàng rào thì mới tranh chấp với ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì gia đình bà K không đồng ý vì từ trước tới giờ gia đình bà K sử dụng đất đúng với ranh giới của mình không lấn chiếm của ai kể cả với ông H. Ông H nhận chuyển nhượng đất của ông S bị thiếu đất thì ông H đi đòi ông S.

*** Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:** Ông Đ thống nhất với ý kiến của bà K và không bổ sung gì thêm.

*** Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần A (gọi tắt là Ngân hàng A) ông Đào Ngọc M trình bày:**

Ngân hàng A cấp tín dụng cho ông Lê Văn H 140.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: DAL.CN.734.080120 ngày 14/01/2020, thời hạn vay 60 tháng và được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 921, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.045m², địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH13896 ban đầu thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Như S. Sau đó vào ngày 10/01/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật chuyển nhượng sang tên cho ông Lê Văn H (sau đây gọi chung là bất động sản). Bất động sản nêu trên đã được ông Lê Văn H và vợ bà Lê Thị H4 thế chấp cho ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DAL.BĐCN.60.200117 công chứng ngày 20/01/2017 tại Văn phòng công chứng tỉnh Đắk Lắk; đăng ký thế chấp ngày 23/01/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Việc thế chấp tài sản đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 298 của Bộ luật dân sự 2015, khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 10 và 11 Văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013. Ngân hàng A nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn tuân thủ đúng quy định của pháp luật, khoản vay của Ông Lê Văn H đang trong hạn theo hợp đồng tín dụng nên đề nghị Tòa Án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26,

khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu hộ gia đình bà Nguyễn Thị K trả cho ông Lê Văn H diện tích đất 31,3m² thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn 6, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc kỹ thuật, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá trình sử dụng đất ông H thấy diện tích đất thực tế ít hơn so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31,3m² (theo kết quả đo đạc) nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà K phải trả diện tích đất đang còn thiếu, là không có căn cứ. Bởi vì, việc chuyển nhượng diện tích đất giữa ông H với ông S không tiến hành xác định ranh giới và cũng không tiến hành đo đạc tổng diện tích bao nhiêu. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C và kết quả trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc - tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk xác định ranh giới phân định giữa đất ông H với bà K là hàng rào trụ bê tông do bà K làm tính từ gốc cây Muồng đen ở phía Nam giáp thửa đất 813 kéo dài đến trụ bê tông ở phía Bắc giáp thửa đất 965 có chiều dài là 45m. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết ông H, bà K đều thừa nhận không thay đổi về ranh giới. Như vậy, việc kháng cáo của ông H không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H là trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa mở lần thứ 2, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét nguồn gốc thửa đất của ông Lê Văn H:

Qua lời khai xác nhận của các bên, thửa đất của ông H đang sử dụng có nguồn gốc là vào năm 2016 ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 921, tờ bản đồ số 03, diện tích 1045m² của ông Nguyễn Như S với số tiền 320.000.000 đồng. Thửa đất này trước đây do bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng, sau đó bà Loan tách thửa đất số 814 thành hai thửa 921 và 922; đồng thời tặng cho ông Nguyễn Như S thửa đất số 921.

[3.2] Xét kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H:

Quá trình sử dụng đất ông H nhận thấy diện tích đất mà mình thực tế sử dụng ít hơn so với diện tích đất ghi trên GCNQSDĐ đã nhận chuyển nhượng của ông S nên ông H khởi kiện yêu cầu bà K trả đất. Quá trình đo đạc xác định diện tích đất ông H đang chấp với bà hộ bà K là 31,3m², có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp với thửa đất số 921 của ông H cạnh dài 45m; Phía Tây giáp với thửa đất số 813 của bà K cạnh dài 44,91m; Phía Nam giáp với thửa đất số 813 của bà K cạnh dài 0,92m; Phía Bắc giáp với thửa đất số 965 cạnh dài 0,46m. Ranh giới phân định giữa đất ông H với bà K là hàng rào trụ bê tông do bà K làm tính từ gốc cây Muồng đen ở phía Nam (giáp thửa 813) kéo dài đến trụ bê tông ở phía Bắc (giáp thửa 965) có chiều dài là 45m.

Nhận thấy, ông H xác nhận khi ông H nhận chuyển nhượng của ông S thì các bên không tiến hành đo đạc để xác định kích thước các cạnh, xác định diện tích đất cụ thể mà ông H nhận chuyển nhượng là bao nhiêu và không tiến hành xác định ranh giới với hai hộ liền kề là hộ bà Nguyễn Thị K và hộ ông Phan Trọng H5, các bên chỉ căn cứ vào diện tích ghi trên GCNQSDĐ để thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy, diện tích thực tế mà trước đó ông S sử dụng không xác định chính xác được có đúng với diện tích trong GCNQSDĐ đất mà ông S chuyển nhượng cho ông H hay không; cũng như không xác định được giữa các hộ bà K hay hộ ông Hoan lấn chiếm đất của ông H.

Ranh giới phân định giữa đất ông H với bà K là hàng rào trụ bê tông do bà K làm tính từ gốc cây Muồng đen ở phía Nam (giáp thửa 813) kéo dài đến trụ bê tông ở phía Bắc (giáp thửa 965) có chiều dài là 45m. Lời khai của ông H và bà K đều xác định ông H và bà K sử dụng đất ổn định không thay đổi về ranh giới giữa hai thửa đất và năm 2017 thì bà K dựng trụ bê tông làm hàng rào ngay tại vị trí gốc cây Muồng Đen là ranh giới đã được ông H và bà K thống nhất từ trước.

Do đó, ông H chỉ căn cứ vào diện tích trong GCNQSD đất là không đủ cơ sở chứng minh rằng hộ bà K lấn chiếm đất của ông H.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông H là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST, ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu hộ gia đình bà Nguyễn Thị K trả cho ông Lê Văn H diện tích đất 31,3m² thuộc thửa đất số 921, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn H phải chịu 5.863.000 đồng (*Năm triệu, tám trăm sáu mươi ba nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc kỹ thuật và định giá tài sản đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện C và đã chi phí xong.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 375.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu

tạm ứng án phí số 60AA/2021/0001966, ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, ông Lê Văn H còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 125.000 đồng.

[3.3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai số AA/2021/0017329, ngày 03/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Nguyễn Duy Thuán