

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 246/2022/TLPT-DS ngày 02/11/2022 về việc “Đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2022/QĐPT-DS ngày 25/11/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Đình N; địa chỉ: Đường C1, Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Phạm Công H; địa chỉ: Đường X, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Hà Thị Diên H1; địa chỉ: Thôn A1, xã E, huyện C2, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022); Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Số A2, đường A3, Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B1; Có mặt.

2. Anh Nguyễn Văn K1; Có mặt.

3. Anh Nguyễn Văn D; Có mặt.

4. Anh Nguyễn Văn Đ; Có mặt.

5. Anh Nguyễn Văn L; Có mặt.

6. Anh Nguyễn Văn C; Có mặt.

7. Anh Nguyễn Văn T; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số A2, đường A3, Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

8. Bà Trần Thị H2; địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

9. Anh Trương Quang T3; Vắng mặt.

10. Anh Trương Thượng Đ1; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đường T4, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền của bà Trần Thị H2, anh Trương Quang T3, anh Trương Thượng Đ1: Ông Phạm Công H; địa chỉ: Đường X, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Ông Lê Đại V; Có mặt.

12. Bà Hoàng Thị M; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Ung Thị L2; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T5; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Ông Lê Viết H3; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. Ông Phạm Viết H4; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. Ông Lê Viết H5; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

6. Ông Lê Viết T6; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị L3; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị P; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

9. Ông Mai Văn T7; Địa chỉ: Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

10. Ông Hoàng Đình T8; Địa chỉ: Đường J, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Ngọc N1; Địa chỉ: Đường T9, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Đình N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Đình N là ông Phạm Công H trình bày:

Ngày 25/01/1997, vợ chồng ông N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Đại V, bà Hoàng Thị M 02 thửa đất tại Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, gồm thửa đất số 67, 64, tờ bản đồ số 04, diện tích lần lượt 3.765m² và 2.370m² (nay là thửa 81, 92, tờ bản đồ số 30, có diện tích lần lượt 2.966,9m², 911,9m², 2.219,2m²). Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã T1 xác nhận và được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ ngày 18/4/1997. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, bên ông V, bà M đã nhận đủ tiền (vàng) theo giá các bên thỏa thuận và bàn giao 6.000m² cùng toàn bộ vườn cây cà phê trên đất cho vợ chồng ông N sử dụng.

Sau khi nhận bàn giao đất, ông N đã để cho ông Trương Đình N2 sử dụng, thu hoa lợi và thay ông N nộp các khoản thuế, phí cho nhà nước. Đến tháng 11/2001, ông N tiếp tục để cho ông Hoàng Đình T8 sử dụng. Đến năm 2003, ông T8 không canh tác nữa mà bỏ hoang, không ai canh tác.

Đến tháng 02/2005, ông N tiếp tục để đất cho ông Đồng Văn K2 thay vợ chồng ông N sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận đất để sử dụng, ông K2 có báo cho ông N là ông Nguyễn Văn K có lấn chiếm một phần diện tích tại thửa 67, vị trí giáp đất ông K. Trên đất ông K lấn chiếm có 126 cây cà phê kinh doanh. Sau khi biết việc lấn chiếm này, ông N đã nhiều lần đề nghị ông K trả lại diện tích 1.395m² đã sử dụng bất hợp pháp. Do đặc thù công việc của ông N công tác xa nhà (công tác tại Bình Phước, Đắk Nông), ông N đang cho ông K2 mượn và thay ông N sử dụng đất nên không thường xuyên kiểm tra, giám sát ranh giới.

Năm 2015, ông N có làm nhà ở trên 02 thửa đất nhận chuyển nhượng này và trực tiếp sử dụng đất. Ông N lại tiếp tục gặp gia đình ông K đề nghị trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông N nhưng ông K không chịu trả. Ông N đã làm đơn đề nghị giải quyết đến Ban tự quản thôn 1 và Ủy ban nhân dân xã T1. Ngày 19/7/2020, Tổ hòa giải của thôn A đã tổ chức hòa giải nhưng bên ông K không đồng ý. Ngày 19/8/2020, Ủy ban nhân dân xã T1 tổ chức hòa giải giữa các bên. Ông K đồng ý đo đạc trả lại đất cho ông N tại thửa 64,67 (cũ) để đất ông

N đủ 6.000m². Tuy nhiên, ngày 01/9/2020, ông K có đơn không đồng ý việc thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 19/8/2020.

Từ những căn cứ nêu trên ông N yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho gia đình ông N diện tích 1.395m² thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 04 (nay là một phần thửa số 81, tờ bản đồ số 30) tọa lạc tại Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và 126 cây cà phê trên diện tích đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa, ông N yêu cầu hộ gia đình ông K phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc kỹ thuật là 911,9m².

Trong trường hợp yêu cầu của ông N được chấp nhận thì ông N không đồng ý bồi thường hay trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông K theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Z, vì ông K đã tự ý lấn chiếm đất của ông N và ông K đã thu được hoa lợi từ diện tích đất lấn chiếm của ông N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Tôi và gia đình vào Đắk Lắk từ năm 1964. Đến năm 1979, tôi nghỉ học ở nhà làm nông. Tôi là thành viên của Hợp tác xã K3. Năm 1989, Hợp tác xã nông nghiệp K3 cấp cho gia đình tôi diện tích 19.800m² đất trồng hoa màu, trong đó có phần diện tích đất giáp với đất của ông V (sau này ông V chuyển nhượng cho ông N). Hợp tác xã nông nghiệp K3 đã giải thể.

Tôi sử dụng trồng hoa màu đến năm 1993 thì trồng cà phê. Đến năm 2010 thì tôi phá bỏ cây cà phê cũ và trồng cà phê mới.

Năm 1994, gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 0477044, diện tích 18.800m²; do địa chính đo thiếu và diện tích thiếu này được cấp cho ông N. Trong đó tổng diện tích đất của gia đình tôi có thửa đất số 65 giáp với đất của ông N.

Từ ngày được Hợp tác xã K3 cấp đất cho đến nay, gia đình tôi sử dụng ổn định, không lấn chiếm đất của ông N. Gia đình tôi đang sử dụng tổng diện tích đất khoảng 19.800m². Ranh giới đất của gia đình tôi và đất ông N được xác định bằng hàng rào lưới B40 (do ông N rào từ năm 2017).

Do vậy, gia đình tôi không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông N. Phần diện tích đất 911,9m² mà ông N cho rằng gia đình tôi lấn chiếm và yêu cầu gia đình tôi trả lại là thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi, không lấn chiếm đất của ai. Việc nhà nước cấp phần đất trên cho ông N là sai sót của các cơ quan có thẩm quyền, gia đình chúng tôi sẽ yêu cầu xử lý.

Trong trường hợp yêu cầu của ông N được chấp nhận thì gia đình tôi không yêu cầu ông N phải bồi thường, trả lại giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Z, vì đất và tài sản trên đất là của gia đình chúng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị B1; ông Nguyễn Văn K1; ông Nguyễn Văn D; ông Nguyễn Văn Đ; ông Nguyễn Văn L; ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn T trình bày: Chúng tôi đồng ý với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của ông Nguyễn Văn K, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị H2, anh Trương Quang T3, anh Trương Thượng Đ1 trình bày: Chúng tôi đồng ý với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của ông Trương Đình N, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Đại V, bà Hoàng Thị M trình bày: Vợ chồng tôi và ông Trương Đình N chỉ có quan hệ mua bán chuyển nhượng đất; còn ông Nguyễn Văn K có quan hệ là người cùng thôn, trước đây chúng tôi có quyền sử dụng đất gần ông K.

Về nguồn gốc lô đất chuyển nhượng cho ông Trương Đình N: Vào khoảng năm 1994, vợ chồng tôi có 01 lô đất được HTX T1 cấp thuộc địa phận huyện G, còn bà Ung Thị L2 có lô đất tại thôn 1, xã T1 (là lô đất sau này tôi đã chuyển nhượng lại cho ông N) nên vợ chồng tôi và bà L2 thỏa thuận đổi đất, bà L2 lấy lô đất của tôi ở huyện G, còn tôi lấy lô đất tiếp giáp đất ông K hiện đã chuyển nhượng cho ông N. Do lô đất của bà L2 đổi cho tôi gần hơn và có giá trị hơn nên tôi phải bù cho bà L2 13 chỉ vàng. Khi đổi đất không thực hiện đo đạc diện tích đất trên thực tế nên tôi cũng không biết diện tích đất bà L2 đổi cho tôi là bao nhiêu.

Hiện trạng thửa đất bà L2 đổi cho tôi vào thời điểm đó là hình chữ nhật, không có phần diện tích lồi ra. Bà L2 đã cải tạo và đào sẵn hố để trồng cà phê, sau khi đổi đất tôi chỉ mua cà phê trồng vào hố đã đào sẵn.

Vị trí tứ cận của thửa đất vào thời điểm đó như sau: Phía Đông giáp đất ông X1; Phía Tây giáp đất ông B2; Phía Nam giáp đường đi; Phía Bắc giáp đất ông K (toàn bộ cạnh phía Bắc lô đất đều giáp ông K, không có phần nào giáp đường).

Tại thời điểm đó lô đất của ông K có hiện trạng đã trồng một số cây Điều, có một cây lồng mức hiện nay vẫn còn. Hình thù lô đất của ông K lúc đó đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi gì. Sau khi nhận đổi đất của bà L2, tôi sử dụng ổn định không cải tạo thêm diện tích nào đến năm 1997, do không có nhu cầu sử dụng nên tôi đã chuyển nhượng lại cho ông N. Do lô đất này tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi chuyển nhượng cho ông N với diện tích, kích thước tứ cận thửa đất như trên.

Khi tôi chuyển nhượng đất cho ông N có đưa lại toàn bộ giấy tờ mà bà L2 đưa cho tôi, tôi cũng không biết trong đó ghi thông tin thửa đất và diện tích như

thể nào, tôi chỉ chuyển nhượng thửa đất có hình thù và tứ cận diện tích trên thực tế bà L2 đã giao cho tôi như ban đầu.

Vào thời điểm đó, giữa lô đất tôi nhận đổi của bà L2 với ông K có 01 nương để ngăn cách ranh giới. Khi chuyển nhượng đất cho ông N tôi cũng đã bàn giao diện tích đất trên thực tế. Khi tôi nhận đất của bà L2 thì ông K đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, hình thù, ranh giới, kích thước không thay đổi.

Người làm chứng bà Ung Thị L2 trình bày: Vào khoảng năm 1994, gia đình tôi được Hợp tác xã cấp đất trồng điều diện tích 03 sào và nhận chuyển nhượng lại của bà M1 (không rõ họ tên cụ thể, hiện đã chết) diện tích 02 sào. Tổng diện tích của gia đình tôi là 05 sào.

Vị trí tứ cận của thửa đất vào thời điểm đó như sau: Phía Đông giáp đất ông X1; Phía Tây giáp đất ông B2; Phía Nam giáp đường đi; Phía Bắc giáp đất ông K (không có phần nào giáp đường, mà toàn bộ đều giáp với đất ông K, không có diện tích lùi ra).

Sau đó gia đình tôi đã đổi toàn bộ diện tích đất 05 sào trên cho gia đình ông V, có hình thù hình chữ nhật, chiều ngang phía trước và phía sau tương đương nhau, chiều dài hai bên tương đương nhau, không có phần diện tích nào lùi ra, dài hơn.

Hình thù lô đất lúc trước gia đình tôi đổi cho ông V không có gì thay đổi với hiện nay ông N đang quản lý sử dụng. Trước đây diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên số thửa và diện tích chính xác như thế nào gia đình tôi không biết.

Tại đơn trình bày ngày 03/8/2022 của bà L2 do nguyên đơn cung cấp, bà L2 khai về chiều rộng của thửa đất đổi cho ông V rộng hơn thực tế hiện nay.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc N1 trình bày: Mảnh đất anh N mua làm rẫy cà phê là do tôi giới thiệu. Tôi và anh N cùng xem xét cụ thể mảnh đất trên. Mảnh đất có hai con đường ở 02 đầu. Tôi có nói anh N làm nhà xây mặt vào làng để đi lại cho gần làng. Bên phía hông đất của anh N giáp với đất của anh K.

Người làm chứng ông Hoàng Đình T8 trình bày: Tháng 11/2001, tôi có nhận làm 01 thửa đất của ông N tại thôn 1, xã T1. Thửa đất tôi nhận làm có diện tích khoảng 8.000m². Trên đất trồng cà phê kinh doanh. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía tây và phía đông giáp lô cà phê của các hộ liền kề; phía nam giáp đường đi; phía bắc có 01 phần giáp lô cà phê và 01 phần (8 hàng cà phê) giáp đường đi. Tôi sử dụng thửa đất này đến tháng 12/2002 thì bàn giao lại cho ông N, sau này ông N sử dụng như thế nào tôi không rõ.

Nay ông N khởi kiện buộc hộ ông K trả lại phần diện tích đất giáp đường phía bắc thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T5, ông Lê Viết H3, ông Phạm Viết H4, ông Lê Viết H5, ông Lê Viết T6, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị P, ông Mai Văn T7 trình bày: Chúng tôi là hàng xóm và làm rẫy gần với đất của ông K và ông N. Gia đình ông K đã canh tác, sử dụng đất từ năm 1988, còn việc tranh chấp với ai, như thế nào thì chúng tôi không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, khoản 3 Điều 100, Điều 106 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đình N về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn K trả lại diện tích đất 911,9m².

Ông K có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ2, Ủy ban nhân dân thành phố B, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và ông K theo đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng.

(Kèm theo Bản án là Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 13/01/2022 của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S – Chi nhánh Đ2).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/8/2022, nguyên đơn ông Trương Đình N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích đánh giá, Đại diện viện kiểm sát cho rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Đình N là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 25/01/1997, vợ chồng ông N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Đại V và bà Hoàng Thị M 02 thửa đất tại Thôn A, xã T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, là thửa đất số 67, 64 tờ bản đồ số 04, diện tích lần lượt 3.765m² và 2.370m² (nay là thửa 81, 92 thuộc tờ bản đồ số 30 có diện tích lần lượt 2.966,9m², 911,9m², 2.219,2m²). Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã T1 xác nhận và được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ ngày 18/4/1997. Sau khi nhận bàn giao đất ông N đã để cho ông Trương Đình N2 sử dụng, thu hoa lợi và thay ông N nộp các khoản thuế, phí cho nhà nước. Đến tháng 11/2001, ông N cho ông Hoàng Đình T8 sử dụng, đến năm 2003 ông T8 không canh tác nữa. Đến tháng 02/2005, ông N tiếp tục để đất cho ông Đồng Văn K2 thay vợ chồng ông N sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đất để sử dụng thì ông K2 có báo cho ông N là ông Nguyễn Văn K có lấn chiếm một phần diện tích tại thửa 67, tại vị trí giáp đất ông K. Trên đất ông K lấn chiếm có 126 cây cà phê kinh doanh. Sau khi biết việc lấn chiếm này, ông N đã nhiều lần đề nghị ông K trả lại diện tích 1.395m² nhưng ông K không trả nên xảy ra tranh chấp, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K phải trả lại phần đất lấn chiếm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Đình N thì thấy: Vào khoảng năm 1994, ông V được Hợp tác xã T1 cấp một lô đất thuộc địa phận huyện G, còn bà Ung Thị L2 có lô đất tại thôn 1, xã T1 (là đất sau này ông V chuyển nhượng lại cho ông N; tiếp giáp đất ông K), nên hai bên thỏa thuận đổi đất. Bà L2 lấy lô đất của vợ chồng ông V ở huyện G, còn ông V lấy lô đất của bà L2.

Khi đổi đất không thực hiện đo đạc diện tích đất trên thực tế nên vợ chồng ông V cũng không biết diện tích đất bà L2 đổi cho vợ chồng ông V là bao nhiêu.

Vị trí tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp đất ông X1; phía Tây giáp đất ông B2; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp đất ông K (toàn bộ cạnh phía Bắc lô đất đều giáp ông K, không có phần nào giáp đường). Giữa đất bà L2 và ông K có 01 mương (rãnh) để ngăn cách ranh giới. Ông K đã sử dụng đất ổn định và trồng một số cây Điều, cây lồng mứt. Bà L2 cũng đã cải tạo và đào sẵn hố để trồng cà phê. Sau khi đổi đất vợ chồng ông V trồng cà phê vào hố đã đào sẵn và sử dụng ổn định không cải tạo gì thêm.

Ngày 06/10/1994, ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất với diện tích, kích thước như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay của ông N. Đến năm 1997, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông V đã chuyển nhượng lại cho ông N.

Khi ông V chuyển nhượng đất cho ông N, giữa ông N và ông V cũng không đo đạc diện tích đất trên thực tế mà chỉ giao diện tích, kích thước, hình thù như thực tế hiện nay ông N đang sử dụng.

Như vậy, cho thấy lô đất mà hiện nay ông N đang sử dụng đã được chuyển nhượng qua nhiều người trước đó. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng không ai đo lại diện tích thực tế, mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó diện tích, kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ông V là không đúng với diện tích thực tế lô đất mà bà L2 đã đổi cho ông V. Mặt khác, căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, cũng như lời khai của người làm chứng thì không có căn cứ nào để xác định ông K lấn chiếm diện tích đất 911,1m² như ông N trình bày, mà đây là sai sót trong quá trình đo đạc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Đình N là không có căn cứ, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DSST ngày 04/8//2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trương Đình N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Đình N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DSST ngày 04/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, khoản 3 Điều 100, Điều 106 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đình N về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn K trả lại diện tích đất 911,9m².

Ông K có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ2, Ủy ban nhân dân thành phố B, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và ông K theo đúng diện tích đất thực tế đang sử dụng.

(Kèm theo Bản án là Bản trích đo địa chính thửa đất ngày 13/01/2022 của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S – Chi nhánh Đ2).

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Trương Đình N phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 17.400.000 đồng tiền chi phí đo đạc kỹ thuật; 7.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (Đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Đình N phải chịu 22.010.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Ông Phạm Công H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2019/0013272 ngày 04/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Ông Trương Đình N còn phải nộp 19.510.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ông Trương Đình N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (Ông Phạm Công H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0021145 ngày 12/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh

