

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03a/2022/DS-PT  
Ngày 12-01-2022  
V/v tranh chấp quyền  
sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

***- THnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tài Sử

*Các Thẩm phán:* Ông Lương Đức Dương và bà Phạm Thị Thông.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:*** Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021 đối với các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Công C; địa chỉ: tổ dân phố 1, phường, tHnh phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: đường N, tổ 2, phường N, tHnh phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn T và bà Phan Thị L; địa chỉ: thôn 4, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H; cùng địa chỉ: thôn Đông H, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà H: bà Phạm Thị H1; địa chỉ: Thôn 6, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

**4. Những người làm chứng:**

- Bà Trần Thị H2; địa chỉ: Thôn 6, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Ông Nguyễn Quốc Việt; địa chỉ: thôn 4, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ông Lê Xuân C và bà Tạ Thị L; địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Công C và bà Phạm Thị H1 người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H; Kháng nghị số: 3696/2021/KNPT-VKS-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông,

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Công C trình bày:* Tháng 5/2018, ông C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà H thửa đất số 245 tờ bản đồ số 01 tại thôn 4, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích là 389m<sup>2</sup>; tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có dãy nhà trọ ông T đang cho thuê, ông C đã nhận đất, khi nhận chuyển nhượng không ký giáp ranh các hộ liền kề, không đo đạc đất trên thực tế; việc chỉ ranh là do ông T chỉ cho ông C.

Ngày 09/5/2018, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CN 291608 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng; khi ông C tu sửa nhà trọ và định xây tường rào quanh khu đất nên đã cùng ông T xác định lại ranh giới đất theo giấy chứng nhận QSDĐ thì phát hiện gia đình ông T, bà L lấn chiếm diện tích đất khoảng 50m<sup>2</sup> (dài 10m, rộng 5m) nên ông khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả lại diện tích đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án sau khi có kết quả đo đạc lòng ghép thì diện tích đất tranh chấp xác định được là 55,64 m<sup>2</sup> mà ông T, bà L đã lấn chiếm nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông C, nên ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông T, bà L phải trả lại cho ông 55,64 m<sup>2</sup> (chiều dài các cạnh như sơ đồ đo đạc của cơ quan chuyên môn) có tứ cận: phía đông giáp đất ông C L; phía tây giáp đất ông C nhận chuyển nhượng; phía nam giáp đất ông T, bà L; phía bắc giáp đất ông V.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn T, bà Phan Thị L trình bày:* Năm 2007 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H2 diện tích đất chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất là 40m; giá trị chuyển nhượng là 31.500.000 đồng; khi bà H2 chỉ ranh thửa đất có nói chuyển nhượng diện tích đất theo ranh đang sử dụng nên vợ chồng ông bà sử dụng toàn bộ diện tích đất theo chỉ ranh của bà H2, có tứ cận: phía trước giáp đường; phía sau giáp đất ông V;

một phía giáp đất của bà H2 (sau này bà H2 chuyển nhượng cho ông T); phía còn lại giáp đất hộ ông C L (vợ ông C tên L); thủ tục chuyển nhượng do bà H2 thực hiện.

Ngày 16/11/2007, vợ chồng ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AL 221730 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 01 với diện tích đất là 150m<sup>2</sup>; sau khi nhận đất vợ chồng ông T thấy thiếu đất so với thỏa thuận nên đã trao đổi với bà H2 và được bà H2 giải thích là ghi diện tích 150m<sup>2</sup> để giảm thuế, còn thực tế được sử dụng theo ranh bà H2 chỉ. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T đã sử dụng toàn bộ diện tích đất đến giáp đất ông Việt, trong đó phần đất phía giáp đường ông bà xây dựng nhà để ở; phần diện tích đất phía cuối ngôi nhà ông bà đang ở (đất ông C cho rằng ông bà đang lấn chiếm) vợ chồng ông, bà đã đào hầm tự hủy làm công trình vệ sinh; trồng bơ, chuối, chè xanh, có 02 ngôi mộ của 02 thai nhi do bà L bị sảy và Hàng dâu giáp ranh với đất còn lại của bà H2.

Năm 2013, nhà nước thực hiện việc đo lại đất cho toàn dân, gia đình ông T, gia đình ông T và nhiều gia đình khác cùng ra chỉ đất để đo đạc, các gia đình chỉ đo ranh theo thực tế sử dụng. Gia đình ông T được thông báo diện tích đất của gia đình ông, bà 222.4m<sup>2</sup> (đúng với thực tế gia đình ông T đã sử dụng bấy lâu nay). Lý do gia đình ông không điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì ranh giới giữa các hộ liền kề không có tranh chấp, diện tích tăng lên so với sổ là vì trước đây mua của bà H2, nhưng khi làm sổ bà H2 làm thiếu đất, giờ đo đạc lại đủ đất như thực tế đã mua và sử dụng nên ông T, bà L thấy chưa cần thiết phải điều chỉnh giấy chứng nhận. Còn gia đình ông T cũng biết được diện tích đất đo đạc lại năm 2013 nhưng cũng không có ý kiến gì. Mãi đến năm 2018, khi ông T, bà H chuyển nhượng lại cho ông C, ông C cho rằng thiếu đất nên khởi kiện vợ chồng ông T. Vì vậy, vợ chồng ông T không đồng ý trả lại đất theo đơn khởi kiện của ông C.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H và đại diện hợp pháp của ông T, bà H là bà Phạm Thị H1 trình bày:* Năm 2008, vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị Kim A thửa đất số 245 tờ bản đồ số 01, diện tích 389m<sup>2</sup> giấy chứng nhận QSDĐ số AN 134141 cấp ngày 10/10/2008 mang tên bà Trần Thị Kim A; đất tọa lạc tại thôn 4, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; thực tế việc chuyển nhượng là giữa vợ chồng ông T và bà Trần Thị H2, còn vợ chồng bà A chỉ tham gia ký tên làm thủ tục sang tên; diện tích đất nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho vợ chồng bà A. Khi chuyển nhượng các bên không đo đạc và giao đất trên thực địa. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T sử dụng phần đất không có tranh chấp phía giáp đường để kinh doanh phòng trọ; phần đất tranh

chấp (phía cuối nh ông T, bà L) vợ chồng ông T không sử dụng vì không ở trên đất. Thời điểm vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của bà H2, vợ chồng ông T, bà L cũng đã nhận chuyển nhượng đất của bà H2 trước đó với diện tích 5m x 30m; trong giấy mua bán viết tay giữa vợ chồng ông T và bà H2 chiều dài thửa đất đã bị sửa thành 40m; trong hợp đồng sang nhượng tại Văn phòng đăng ký QSDĐ thì chiều dài thửa đất là 30m; quá trình vợ chồng ông T sử dụng đất không xảy ra tranh chấp đối với diện tích đất 50m<sup>2</sup>; năm 2018, vợ chồng ông T chuyển nhượng cho ông C, đã hoàn thành thủ tục sang tên; khi tiến Hành giao đất trên thực địa thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông T. Ông T, bà H đồng ý việc ông C yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích đất 55,64m<sup>2</sup> theo thực tế đo đạc lồng ghép theo giấy chứng nhận mà vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho ông C. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T và ông C hiện nay không có tranh chấp, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Người làm chứng bà Trần Thị H2 trình bày:* Năm 2007, bà chuyển nhượng cho ông T, bà L diện tích đất 5m x 30m (có giấy viết tay có chữ ký của bà), giá tiền 31.500.000 đồng, có tứ cận: một bên giáp đất của bà (sau này bà chuyển nhượng cho gia đình ông T), một bên giáp đất ông C Lên, một bên giáp đường, phía sau giáp đất bà H2 mua của ông V; bà không bán hết chiều dài đất là 40 m. Vị trí đất phía sau bà H2 mua của ông V là tHnh Taluy dốc. Trong giấy viết tay bị sửa ở số 40m và sửa số tiền 31.500.000 đồng bà không biết do ai sửa. Phần đất còn lại sau này bà H2 chuyển nhượng cho ông T. Vợ chồng bà L có làm hầm rút, đắp mộ và trồng cây trên đất sau khi bà H2 bán cho ông T hay không thì bà H2 không biết.

*Người làm chứng ông Nguyễn Quốc V trình bày:* ông V ở trên đất nh ông từ năm 1999; phần đất trước đây là bà H2 mua của HB, nhưng chưa đến giáp đất của ông, sau đó bà H2 mua thêm khoảng 05-06m mới giáp đất của ông. Sau đó, bà H2 bán cho gia đình bà L, gia đình bà L sử dụng đất từ đường đến giáp đất nh ông; phần đất giáp đất nh ông, gia đình bà L có trồng chuối, bơ và đào hầm rút từ khi mua đất, ông Việt không bán phần đất phía cuối nh bà L cho bà H2 như bà H2 đã trình bày.

*Người làm chứng ông Lê Xuân C trình bày:* gia đình ông ở gần đất nh bà H2 (Bông) từ năm 2005, ranh giới giữa đất nh ông và bà H2 có Hng rào từ trước tới nay vẫn không thay đổi. Sau này bà H2 có chuyển nhượng cho ai thì ông không biết và không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ vào khoản khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công C đối với diện tích đất 55,64m<sup>2</sup> (từ các điểm C, D, M, E đến C có chiều dài các cạnh như sơ đồ đo đạc lồng ghép ngày 01/8/2021) và có tứ cận: phía đông giáp đất ông C L; phía tây giáp ranh đất ông Trần Công C đang sử dụng; phía bắc giáp đất ông t; phía nam giáp đất gia đình ông T đang sử dụng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14-10-2021, nguyên đơn ông Trần Công C và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công C.

Ngày 29/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành Kháng nghị số: 3696/2021/KNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm số 45/2021/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công C và buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Tại phiên tòa người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:* Đương sự, Thẩm phán, thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung đánh giá chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận đơn kháng cáo của Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Công C. Buộc ông T và bà L phải trả diện tích đất 55,64m<sup>2</sup> sử dụng trái phép cho ông C và chịu án phí, chi phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trần Công C và của bà Phạm Thị H1 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Quyết định kháng nghị số: 3696/2021/KNPT-VKS-DS ngày 29-10-2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông kháng nghị trong thời hạn luật định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Công C và bà Phạm Thị H1 và nội dung Quyết định kháng nghị số: 3696/2021/KNPT-VKS-DS ngày 29-10-2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về Nguồn gốc đất: Hộ bà Trần Thị H2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số AD 074915 ngày 11/6/2007 thửa đất số 254 tờ bản đồ 01 diện tích 539m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã, huyện Đ (BL 123).

Ngày 27/6/2007, bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn T một phần thửa đất số 254, diện tích 5x26=130m<sup>2</sup> với giá 2.500.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã Q, huyện Đ chứng thực. Biên bản kiểm tra thực địa có mặt bà H2 và ông T ghi diện tích chuyển nhượng là 5 x 30=150m<sup>2</sup> (BL 23 – 28). Ngày 16/11/2007, hộ ông Nguyễn T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AL 221730, thửa đất số 309 tờ bản đồ 01, diện tích 150m<sup>2</sup> (BL 321).

Diện tích đất còn lại bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim A. Bà Trần Thị Kim A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AN 134141 ngày 10/10/2008 thửa đất số 254 tờ bản đồ 01 diện tích 389m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Q, huyện Đ (BL 120).

Năm 2008, bà Trần Thị Kim A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 254 cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông T và bà H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số HF 082196 ngày 04/11/2008 thửa đất số 254 tờ bản đồ 01 diện tích 389m<sup>2</sup> (BL 38).

Năm 2018, ông T, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 254 diện tích 389m<sup>2</sup> cho ông Trần Công C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CN 291608 ngày 09/5/2018 thửa đất số 254 tờ bản đồ 01 diện tích 389m<sup>2</sup> cho ông Trần Công C (BL 16).

Sau khi nhận bàn giao đất thực địa, ông C nhận thấy diện tích và hình thửa mảnh đất không đúng theo giấy chứng nhận QSDĐ nhận chuyển nhượng, hai bên tiến hành kiểm tra thì phát hiện hộ ông T, bà L lấn chiếm, sử dụng một phần diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H nên phát sinh tranh chấp.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định đất tranh chấp diện tích 55,64m<sup>2</sup> (từ điểm C, D, M, E đến C có chiều dài các cạnh như sơ đồ đo đạc lồng ghép ngày 01/8/2021), tứ cận: phía Đông giáp đất ông C L; phía Tây giáp ranh đất ông Trần Công C đang sử dụng; phía Bắc giáp đất ông V; phía Nam giáp đất gia đình ông T đang sử dụng không có tranh chấp.

[2.2]. **Quá trình sử dụng thửa đất số 254 tờ bản đồ 01 diện tích 539m<sup>2</sup>:** Bà H2 chuyển nhượng cho ông T, bà L 150m<sup>2</sup> đất, trên 150m<sup>2</sup> đất ông T, bà L đã xây dựng nH ở. Giáp nH ở là diện tích đất tranh chấp. Tài sản trên đất tranh chấp bao gồm: 02 cây mít Thái năm thứ hai, 01 cây bơ (ông T khai trồng từ năm 2007), 01 bụi chuối (08 cây lớn, 12 cây nhỏ); 01 cây chè đường kính 5cm, 02 cây dâu (ông T khai trồng từ năm 2007); 01 hầm rút sâu 10m, rộng 1,2m giáp đất ông C đang sử dụng; 01 gốc bơ đã chết đường kính khoảng 20cm, 01m<sup>2</sup> riêng, 02m<sup>2</sup> bạc H. Các cây cối trên do gia đình ông T, bà L tạo lập. Ngoài ra, có 02 ngôi mộ thai nhi ông T đã đưa ra nghĩa trang công giáo.

Bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim A chỉ thực hiện thủ tục sang tên. Khi bà Trần Thị Kim A chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà H không đo đạc lại diện tích đất và không kiểm tra ranh với các thửa đất liền kề. Sau đó ông T, bà H đã xây dựng phòng trọ để kinh doanh, đối với phần đất đang tranh chấp ông bà thừa nhận không sử dụng do không ở trên đất. Năm 2018, ông T, bà H chuyển nhượng lại cho ông Trần Công C, ông C yêu cầu giao đất đúng theo giấy chứng nhận QSDĐ thì phát hiện ông T, bà L sử dụng đất.

[2.3]. Trong quá trình giải quyết tranh chấp ông T cung cấp giấy sang nhượng đất viết tay giữa vợ chồng ông T và bà H2 thể hiện: Diện tích đất bà H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 5m x 40m là 200m<sup>2</sup> (BL 318) giấy viết tay bản gốc có chỉnh sửa phần chiều dài và số tiền). Ông T cho rằng bà H2 bán cho ông T 5m chiều ngang 40 chiều dài số tiền 31.500.000 đồng.

[2.4]. Bà H2 trình bày chỉ chuyển nhượng cho gia đình ông T diện tích đất 05m x 30m = 150m<sup>2</sup> giá 31.500.000 đồng (phần 10 m còn lại phía sau giáp nH ông Việt bà không chuyển nhượng cho gia đình ông T), giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà H2 và gia đình ông T bị sửa phần chiều dài. Lời khai của bà H2 là phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Biên bản kiểm tra xác minh thực địa, phù hợp với giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T, bà L.

[2.5]. Ngày 05/3/2009, Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Đ lập Biên bản thỏa thuận giữa hộ ông Nguyễn T với ông T, bà H thể hiện: Ông T bà H làm dãy phòng trọ cho thuê, phần mái che lấn sang đất gia đình ông T với chiều ngang là 10cm nên giữa vợ chồng ông T và ông T, bà H đã thỏa thuận với nội dung, ông T và bà L để cho ông T bà H sử dụng 10 cm ngang đất, dọc theo chiều dài đất; đồng thời ông T, bà H trả cho ông T, bà L số tiền 1.500.000 đồng, sau này ông T, bà H xây lại nH thì hai bên sẽ điều chỉnh lại ranh giới sử dụng. Biên bản thỏa thuận không thể hiện chiều dài cụ thể và gia đình ông T cũng không xây dựng dãy phòng trọ đến phần đất tranh chấp nên biên bản thỏa thuận ngày 05/3/2009 không được coi là chứng cứ xác định ranh giới tranh chấp.

[2.6]. Năm 2013, nhà nước thực hiện việc đo lại đất để số hóa cho toàn dân, các hộ gia đình chỉ ranh, đo theo thực tế sử dụng trong đó có gia đình ông T và gia đình ông T. Kết quả trích đo thể hiện: Vị trí thửa đất số 254 tờ bản đồ số 01 năm 2008 với tờ bản đồ địa chính năm 2013 là vị trí thửa đất số 115, diện tích 383,2m<sup>2</sup> kê khai tên ông Phạm Văn T; vị trí thửa đất số 309 tờ bản đồ số 01 năm 2007 với tờ bản đồ địa chính năm 2013 là vị trí thửa đất số 118, diện tích 222,4m<sup>2</sup> kê khai tên ông Nguyễn T. Tuy nhiên, việc trích đo này không có biên bản ký giáp ranh giữa các hộ sử dụng đất.

[2.7]. Từ chứng cứ chứng minh, có căn cứ kết luận: Diện tích đất tranh chấp là của bà Trần Thị H2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Bà Trần Thị H2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim A. Bà Trần Thị Kim A chuyển nhượng cho ông

Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H. Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H chuyển nhượng cho Trần Công C. Bà Trần Thị H2 không chuyển nhượng QSDĐ 55,64m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn T. Việc ông T sử dụng đất 55,64m<sup>2</sup> là trái phép, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trần Thị H2.

Việc các bên nhận chuyển nhượng đất trên cơ sở đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì được NH nước công nhận và bảo vệ đối với quyền sử dụng đất đó theo quy định tại khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003 nay là khoản 1, khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Việc ông T, bà L sử dụng vượt quá diện tích đất chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, lấn chiếm sang phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của người khác là vi phạm khoản 1 Điều 107 Luật đất đai năm 2003 nay là khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công C là đã có sai sót trong việc đánh giá chứng cứ theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Công C.

Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Công C, bà Phạm Thị H1, chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 3696/2021/KNPT-VKS-DS ngày 29-10-2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công C.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn T và bà Phan Thị L phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn T và bà Phạm Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công C, bà Phạm Thị H1 và Quyết định kháng nghị số 3696/2021/KNPT-VKS-DS ngày 29-10-2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, sửa bản án sơ thẩm số 45/2021/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong.

Căn cứ vào khoản khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.



### **Tuyên xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công C buộc ông Nguyễn T và bà Phan Thị L phải trả lại diện tích đất 55,64m<sup>2</sup> (từ các điểm C, D, M, E đến C có chiều dài các cạnh như sơ đồ đo đạc lồng ghép ngày 01/8/2021) và có tứ cận: phía Đông giáp đất ông C L; phía Tây giáp ranh đất ông Trần Công C đang sử dụng; phía Bắc giáp đất ông V; phía Nam giáp đất gia đình ông T đang sử dụng.**

**Về tài sản trên đất:** Ông Trần Công C thanh toán cho ông Nguyễn T và bà Phan Thị L giá trị tài sản, cây trồng trên đất là 5.978.400 đồng.

**2. Về chi phí tố tụng:** Buộc ông Nguyễn T, bà Phan Thị L phải trả lại cho ông Trần Công C toàn bộ chi phí tố tụng 8.230.870 đồng bao gồm: chi phí đo đạc 4.804.370 đồng (lần 1: 1.573.500 đồng, lần 02: 3.230.870 đồng); chi phí định giá tài sản 900.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.526.500 đồng (lần 1: 1.626.500 đồng, lần 2: 900.000 đồng) mà ông C đã nộp.

### **3. Về án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn T và bà Phan Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Công C được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003821 ngày 24/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đ và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0004025 ngày 02 tháng 11 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ

Bà Phạm Thị H1 được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0004019 ngày 28-10-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

*Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành Bản án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành Bản án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành Bản án dân sự.*

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk GLong;
- Chi cục THADS huyện Đắk GLong;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Tài Sử**

