

Bản án số: 05/2024/DS-PT

Ngày: 02/01/2025.

V/v “*Tranh chấp phần 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:* Bà Lê Thị Thanh Huyền.

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Nhung.

2. Ông Nguyễn Huồn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 226/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc: “*Tranh chấp phần đất bị lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DSST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 331/2024/QĐ-PT ngày 08/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 360/2024/QĐ-PT ngày 06/12/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thuý S, S năm 1968; địa chỉ: Số nhà 163, tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy Q: Ông Bùi Đức S, S năm 1978; địa chỉ: 228 đường P, phường C, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T, S năm 1956; địa chỉ: Số nhà 165, tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H, S năm 1979; địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: Số nhà 163, tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức S, S năm 1978; địa chỉ: 228 đường P, phường C, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.2 Bà Lê Thị H, S năm 1957; địa chỉ: Số nhà 165, tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.4 Ông Nguyễn Thế Q; địa chỉ: Khối 9, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.5 Ngân hàng N.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lương Quốc H – C/v: Giám đốc Phòng giao dịch P- Ngân hàng N Chi nhánh huyện M, Bắc tỉnh L; Địa chỉ: Tỉnh lộ 8, Tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

**4. Người làm chứng:** Ông Hà T, S năm 1972; địa chỉ: Số nhà 154, tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

**5. Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Đức S trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thúy S là chủ sử dụng thửa đất số 737, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thị trấn P, nguồn gốc đất vào năm 1979, ông Nguyễn Văn Q (chồng bà S) nhận chuyển nhượng của ông T (họ tên và địa chỉ hiện tại của ông T bà S không biết). Diện tích ban đầu là 1.850 m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp đường thôn, phía Tây giáp đất bà Hà Thị L, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đình T, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc T, đất có chiều dài 70 m, chiều rộng bà không rõ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q. Đến năm 2009, thì ông Q làm thủ tục tách thửa đối với lô đất trên thành 02 thửa: thửa số 961, tờ bản đồ số 01, diện tích 812 m<sup>2</sup> và thửa số 737, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.030 m<sup>2</sup>, ngày 08/6/2009 ông Q làm thủ tục thừa kế thửa đất số 961 cho con trai là Nguyễn Thế Q, năm 2013 ông Q làm thủ tục cho tặng bà S thửa số 737 đứng tên theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất số BR 559264 do UBND huyện C cấp ngày 22/11/2013. Thời điểm ông Q đi làm thủ tục tách thửa thì cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc thực tế mà tách thửa trên giấy tờ.

Bà S được biết trước đó ranh giới phía trước giữa thửa đất 737 và thửa đất 738 của ông T được phân định bằng hàng cây chè tàu có sẵn từ trước, sau đó ông T phá cây chè tàu, làm móng đá và dựng hàng rào bằng lưới B40 (vào thời gian nào thì bà S không biết) dài khoảng 50m tính từ mặt đường kéo dài đến trụ bê tông ở trong vườn. Đến tháng 02/2019, bà S làm nhà nên xây dựng hàng rào bằng gạch có chiều dài khoảng 10m, phần tiếp theo của hàng rào giữ nguyên hàng rào lưới B40 của ông T khoảng 18m, phần tiếp nối bà S xây hàng rào bằng gạch dài khoảng trên 10m, phần còn lại là giữ nguyên hàng rào lưới B40 mà ông T làm trước đó. Còn từ trụ bê tông cuối hàng rào cho đến cuối vườn thì giữa thửa 737 và thửa 738 không có hàng rào cũng không có cây cối gì để phân định.

Bà S xác định thực tế diện tích đất hiện nay của bà S bị thiếu so với diện tích bà S được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân thiếu đất là do ông T lấn chiếm đất của bà S phía trước mặt đường là 4,03m, phía sau là 3,02m,

chiều dài hết đất. Còn ranh giới giữa đất của bà S và các thửa đất liền kề khác là cố định, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay nên không có tranh chấp. Do đó, bà S yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà S có chiều rộng mặt đường bê tông là 4,03m, phía sau là 3,02m, chiều dài 76m, diện tích là 419,8 m<sup>2</sup>.

*Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Ông Nguyễn Ngọc T là chủ sử dụng thửa đất số 738, tờ bản đồ số 01, thị trấn P, có nguồn gốc là vợ chồng ông T mua của ông T (là người đã bán đất cho ông Q) vào năm 1980 với giá 09 chỉ vàng, khi mua đất hai bên có bàn giao đất, ranh đất đã có từ trước được phân định bằng hàng rào chèn tàu dài khoảng 30m. Lô đất của ông T có diện tích 2.120 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 738, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tổ dân phố T, thị trấn P, có tứ cận: Phía Tây giáp đường thôn, , phía Nam giáp đất ông Q bà S, phía Bắc giáp Suối, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/7/1998, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 881270 do UBND huyện C cấp ngày 12/7/2011 cho hộ ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị H, đến ngày 01/5/2018 thì đăng ký biến động cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị H.

Đến năm 2006 thì ông T muốn phá hàng rào chèn tàu để xây hàng rào bê tông nên ông T và ông Q đã cùng nhau kéo dây đo, xác định ranh, sau đó ông T phá hàng rào chèn tàu để xây dựng móng đá dựng trụ bê tông và kéo lưới B40 dài khoảng 30m phân định ranh giới phía trước giữa nhà ông T và nhà ông Q. Lúc đó do điều kiện kinh tế còn khó khăn nên ông T chỉ làm hàng rào đến nửa đất, còn nửa đất phía sau thì chưa làm hàng rào, toàn bộ kinh phí làm hàng rào do ông T bỏ ra. Vào tháng 02/2019 bà S ông Q xây nhà thì xây dựng hàng rào bằng gạch tính từ mặt đường vào khoảng 10m, xây trên móng hàng rào cũ mà ông T làm trước đó, phần tiếp theo vẫn để hàng rào B40 khoảng 12m, tiếp đến là phần nhà bếp của ông Q bà S cũng xây trên móng hàng rào cũ của ông T, phần cuối còn khoảng 4-5m vẫn giữ nguyên hàng rào B40 do ông T làm từ năm 2006, cuối hàng rào hiện nay vẫn còn trụ bê tông. Như vậy, ông T xác định ranh giới giữa đất của ông T và đất ông Q bà S là hàng rào đã có từ trước và được sử dụng cố định từ lúc ông T mua đất là năm 1980 cho đến nay. Còn ranh giới phần đất còn lại phía sau thì theo ông T kéo thẳng từ trụ bê tông của hàng rào lưới B40 cho đến cuối đất để phân định ranh giới. Ông T xác định ông không lấn chiếm đất của bà S như bà S trình bày.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, người đại diện theo ủy quyền của ông Q – ông Bùi Đức S trình bày:*

Năm 1979 ông Q có mua mảnh vườn của ông T nhưng thời đó đang là thời kỳ bao cấp nên về ranh giới 02 vườn đối với ông Q không quan trọng. Năm 1995 ông Q và vợ xây nhà ở mảnh đất ngoài mặt đường nên ông Q không có thời gian về nhà, lúc ông T xây hàng rào thì ông Q không biết. Sau đó, ông Q về thấy ông T xây hàng rào lấn qua phần đất của ông Q, ông T cam kết chừa lại 03m ở phía sau vườn cho ông Q nên ông Q đồng ý. Sau đó, vào năm 2019 ông T làm đơn ra địa chính xã yêu cầu xác định ranh giới. Ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết xác minh lại hai thửa đất

737, 738 vì đất nhà ông Q hiện tại phía trước 22,4m, ở giữa chưa được 20m và phía sau là 23,3m.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng bà ông Nguyễn Ngọc T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế Q trình bày:*

Năm 2009, ba ông là Nguyễn Văn Q cho ông thừa kế một phần mảnh đất trên mặt giấy tờ còn hiện trạng thực tế thì ông không và chưa sử dụng mảnh đất trên. Ông không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng thực tế có sự thay đổi như vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết và lấy lại quyền lợi theo giấy tờ quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – đại diện là ông Lương Quốc Hưng trình bày:*

Hiện tại vợ chồng ông T và bà H hiện đang vay vốn có bảo đảm bằng tài sản tại Ngân hàng N Chi nhánh M, Bắc tỉnh L – Phòng giao dịch P, dư nợ gốc là 200.000.000 đồng, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 88881270 do UBND huyện M cấp ngày 12/7/2011, diện tích 2120 m<sup>2</sup>, thửa đất số 738, tờ bản đồ 1, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Việc ký kết hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị H được thực hiện theo đúng quy định của ngân hàng và pháp luật. Đối với tranh chấp giữa các bên, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

*Người làm chứng ông Hà T trình bày:* Ông là hàng xóm của ông Q, bà S, ông T, nhà ông ở đối diện nhà ông T, tại số nhà 154, tổ dân phố T, thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Ông không có mâu thuẫn gì với ông Q, bà S, ông T. Ông bắt đầu đến S sống tại địa chỉ trên từ năm 1998 cho đến nay, khi ông đến thì thấy vợ chồng ông Q (ông Q và vợ hai của ông Q), vợ chồng ông T đã S sống ở đó. Lúc ông đến ở thì có thấy giữa đất ông T và ông Q có hàng rào chèn tàu (thưa), cạnh hàng rào chèn tàu thì trước đó ông Q có trồng 01 cây sa bô chên. Năm 2006 lúc ông gọi thợ từ Bình Định lên xây nhà thì nhân tiện ông T có kêu luôn thợ làm hàng rào cho ông T. Lúc đó ông đã thấy ông Q có dựng trụ, kéo lưới B40 một đoạn khoảng 10m từ mặt đường vào giữa đất ông T và ông Q; còn ông T cũng kêu thợ xây hàng gạch, dựng trụ, kéo lưới B40 tiếp đoạn hàng rào ông Q đã làm, lúc làm thì đã phá bỏ hàng cây chèn tàu. Ông thấy ông Q cũng có mặt thời điểm làm hàng rào nhưng giữa ông T, ông Q vẫn vui vẻ, bình thường với nhau, không thấy có tranh chấp gì. Năm 2019, ông Q bà S xây nhà giáp hàng rào lưới B40, lúc này ông Q bà S phá bỏ cây sa bô chên, xây lại 02 đoạn hàng rào trên móng hàng rào B40 mà ông T làm trước đó, ông thấy giữa ông Q bà S và ông T vẫn bình thường, không có tranh chấp gì.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar đã quyết định:**

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Áp dụng các Điều 175 của Bộ luật dân sự; khoản 24 Điều 3; khoản 1 Điều 170*

*Luật Đất đai;*

*Áp dụng khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:**

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S về việc buộc ông Nguyễn Ngọc T trả phần đất lấn chiếm có chiều rộng phía trước là 4,03m, phía sau là 3,02m, chiều dài hết đất, có diện tích là 419,8 m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/7/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy S kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn hoặc Huỷ bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:**

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 737: Năm 1979, ông Nguyễn Văn Q nhận chuyển nhượng đất của ông T. Ngày 16/6/1994, ông Q được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0422660, thửa đất 737, TĐĐ 01, diện tích 1.850m<sup>2</sup> đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Q. Năm 2009, ông Q làm thủ tục tách thửa 737 thành 02 thửa: thửa số 961, tờ bản đồ số 01, diện tích 812 m<sup>2</sup> và thửa số 737, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.030 m<sup>2</sup>. Ngày 08/6/2009, ông Q làm thủ tục tặng cho thửa đất số 961 cho con trai là Nguyễn Thế Q. Năm 2013, ông Q làm thủ tục cho tặng cho bà S thửa số 737, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 559264 do

UBND huyện C cấp ngày 22/11/2013, đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Nguồn gốc thửa đất số 738: năm 1980 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1980. Ngày 25/7/1998 hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 07 thửa, trong đó có thửa 738 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.120 m<sup>2</sup> theo GCNQSD đất số K 543207. Ngày 12/7/2011 hộ ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị H được UBND huyện M cấp đổi GCNQSD đất thửa đất số 738 theo GCNQSD số BĐ 881270, ngày 01/5/2018 được đăng ký biến động nhận phân chia tài sản chung để quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị H.

Như vậy, đất của bà S và đất ông T đều có nguồn gốc rõ ràng.

Xét kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk (Đo lần thứ 1) xác định: Thửa đất 961 và 737 có tổng diện tích thực tế sử dụng là 870,9 m<sup>2</sup> + 737 m<sup>2</sup> = 1607,9 m<sup>2</sup>, thiếu 242,1 m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp GCNQSDĐ.

Thửa đất số 738 có tổng diện tích là 2.391,2 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích thực tế sử dụng không có tranh chấp là 1.971 m<sup>2</sup>, phần diện tích tranh chấp là 420,2 m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 2.391,2 m<sup>2</sup>, dư 271,2 m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp GCNQSDĐ.

Xét kết quả đo đạc của Công ty TNHH Tài nguyên và môi trường An Tôn (Đo lần thứ 2) xác định: Thửa đất 961 và 737 có tổng diện tích thực tế sử dụng là 870,9 m<sup>2</sup> + 737 m<sup>2</sup> = 1598,6 m<sup>2</sup>, thiếu 251,4 m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp.

Thửa đất số 738 có tổng diện tích là 2.662,9 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích thực tế sử dụng không có tranh chấp là 1.613,3 m<sup>2</sup>, phần diện tích tranh chấp là 419,8 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sử dụng là 2.033,1 m<sup>2</sup>, phần giáp mương suối có diện tích 629,9 m<sup>2</sup>; tổng diện tích đo đạc thửa đất số 738 là 2.662,9 m<sup>2</sup>, dư 542,9 m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, theo kết quả đo đạc của 02 Công ty đo đạc khác nhau thì diện tích đất thực tế bà S đang sử dụng đều thiếu so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất thực tế ông T sử dụng dư so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, bà S căn cứ vào kết quả đo đạc xác định diện tích đất thực tế bà sử dụng ít hơn so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng ranh đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đường thẳng, còn thực tế sử dụng ranh đất là cong nên xác định nguyên nhân thiếu đất là do ông T lấn chiếm đất của bà S phía trước mặt đường 4,03m, phía sau 3,02m, chiều dài hết đất, có diện tích là 419,8 m<sup>2</sup> là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án, bà S thừa nhận thời điểm năm 2013 ông Q đi làm thủ tục tách thửa đất cho bà S đứng tên, thì các cơ quan có thẩm quyền không đo đạc diện tích thực tế sử dụng mà chỉ cấp lại GCNQSD đất theo diện tích ghi trong GCNQSD đất cũ; các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm năm 1979-1980, khi các bên nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì giữa hai thửa đất đã có ranh đất là hàng chèo tàu do chủ đất cũ trước trồng, giữa 02 hộ không có tranh chấp về ranh giới đất. Đến năm 2006, ông T phá hàng rào chèo tàu, làm móng đá và dựng hàng rào bằng lưới B40 tính từ mặt đường bê tông kéo dài trên trụ bê

tông ở trong vườn. Tháng 02/2019, bà S ông Q xây nhà trên thửa đất 737, bà S ông Q đã xây dựng hàng rào bằng gạch có chiều dài khoảng 10m trên móng hàng rào cũ của ông T, phần tiếp theo của hàng rào giữ nguyên hàng rào lưới B40 của ông T khoảng 18m, phần tiếp nối bà S xây hàng rào bằng gạch dài khoảng trên 10m (phần khu vực bếp của bà S), phần còn lại là giữ nguyên hàng rào lưới B40 mà ông T làm trước đó. Còn từ trụ bê tông cuối hàng rào cho đến cuối vườn thì giữa thửa 737 và thửa 738 không có hàng rào cũng không có cây cối gì để phân định.

Xét lời khai nại của bà S cho rằng năm 2006, ông T làm hàng rào đã có hành vi lấn đất của gia đình bà, khi đó ông Q không ở nhà nên không biết, khi ông Q phát hiện thì ông T nói sẽ chừa 03m đất phía sau cho ông Q tuy nhiên, lời khai của bà S không có căn cứ chứng minh, không được ông T thừa nhận. Như vậy, tại thời điểm ông T làm hàng rào lưới B40 trên ranh giới của hàng rào cũ (cây chè tàu) thì ông Q không có ý kiến phản đối hay có tranh chấp gì. Mặt khác, lời khai của ông T phù hợp với lời khai của ông Hà T là hàng xóm của ông Q bà S, ông T về việc năm 2006 ông T làm hàng rào ông Q có biết, năm 2019 ông Q xây lại 02 đoạn hàng rào trên móng hàng rào B40 mà ông T làm trước đó, hai bên không có tranh chấp gì với nhau.

Xét tại Công văn số 2281/UBND-TNMT ngày 03/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện M có ý kiến: *“Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất năm 1998 đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.120 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng 400 m<sup>2</sup> đất ở, 1.720 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm cho hộ ông Nguyễn Ngọc T, UBND huyện M xét cấp giấy chứng nhận theo trích lục bản đồ do Sở địa chính tỉnh L ký ngày 29/7/1998. Đến năm 2011, hộ ông Nguyễn Ngọc T được UBND huyện M cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 881270 đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.120 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng 400 m<sup>2</sup> đất ở, 1.720 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; các thông tin dữ liệu đất đai (hình thể, kích thước và diện tích) không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998 (trích lục thửa đất không thay đổi).”* Như vậy, từ thời điểm ông T được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 1998 đến thời điểm ông T được cấp đổi lại GCNQSDĐ năm 2011 hình thể, kích thước và diện tích thửa đất số 738 không thay đổi, không chênh lệch nhau. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích đất thực tế sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ của ông T là do hành vi lấn chiếm; diện tích đất thực tế sử dụng của bà S ít hơn diện tích được cấp GCNQSDĐ nhưng bà S không chứng minh được hành vi lấn chiếm đất của ông T. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nguồn gốc và quá trình lịch sử quản lý sử dụng đất của các bên.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy: Như nhận định và phân tích tại [2.1]. bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp. Tại cấp phúc thẩm bà S không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ nên kháng của của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ nhận định và phân tích trên, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý S, cần giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà S nộp theo biên lai số 0007747 ngày 08/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Áp dụng các Điều 175 của Bộ luật dân sự; **khoản 24 Điều 3; khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai;***

*Áp dụng khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:**

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy S về việc buộc ông Nguyễn Ngọc T trả phần đất lấn chiếm có chiều rộng phía trước là 4,03m, phía sau là 3,02m, chiều dài hết đất, có diện tích là 419,8m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Thúy S phải chịu 21.885.000 đồng (*Hai mươi một triệu Tám trăm Tám mươi lăm nghìn đồng*). Trong đó, chi phí đo đạc 18.885.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thúy S được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng (Chi phí xong).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thúy S phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 500.000đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0010041 ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị Thúy S được nhận lại 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thúy S phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Nguyễn



Thị Thuý S nộp theo biên lai số 0007747 ngày 08/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[4] 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 huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Lê Thị Thanh Huyền**