

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 22/2025/DS-PT

Ngày 10 – 01 – 2025.

“*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân; Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 317/2024/TLPT-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 374/2024/QĐXX-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 359/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1963.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: C G, tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Bà Tiêu Thị L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: C G, tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tiêu Thị L: Ông Võ Ngọc C, Luật sư thuộc Văn Phòng L3 - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1959. Địa chỉ: C G, tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện K. Địa chỉ: C G, Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh Đ, chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện K. Địa chỉ: C G, Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện K. Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc Y, chức vụ: Công chức địa chính UBND thị trấn P. Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Hữu Á, sinh ngày: 11/4/1987; có mặt

5. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh ngày: 08/02/1989; có mặt

Cùng địa chỉ: C G, tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1993; có mặt

7. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1991; vắng mặt

8. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1988; có mặt

9. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1986; có mặt

Cùng địa chỉ: C G, tổ dân phố I (trước đây là tổ dân phố 10), thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

10. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; vắng mặt

Địa chỉ: Thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số nhà B, đường L, Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1976; vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1974; vắng mặt

4. Ông Nguyễn Xuân T4, sinh năm 1982; vắng mặt

Cùng địa chỉ: C G, tổ dân phố I (trước đây là tổ dân phố 10), thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

5. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ông Dương L1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số nhà A G, tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Tiêu Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2023, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M và người đại diện theo ủy quyền và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lê Thị Thanh T trình bày:*

Bà Lê Thị Thanh T với ông Nguyễn Hữu M là vợ chồng; bà Tiêu Thị L là hàng xóm. Gia đình ông M được nhà nước cấp cho thửa đất diện tích 803m² vào năm 1985. Ngày 07/10/1991, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mang tên ông Nguyễn Hữu M theo GCNQSDĐ số A 089693, thửa đất số 268, tờ bản đồ số 02, diện tích 803m², đất khu dân cư.

Ngay sau khi được cấp đất vào năm 1985 thì gia đình ông M đã làm nhà ở trên thửa đất được cấp. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường dân sinh (đường rộng khoảng 3m nối từ Quốc lộ B đi ra Đường N hiện nay); phía Tây giáp với thửa đất 269 của ông Phạm Thành Q; phía Bắc giáp thửa đất 185 của ông Đào Văn V1; phía Nam giáp đường Q.

Bà Tiêu Thị L là chủ sử dụng đất của thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích 760m² đất ao và thửa số 267 diện tích 255m² (đất khu dân cư, được cấp năm 1982). Thửa số 264 diện tích 760m² thuộc tờ bản đồ số 2 nguyên trước đây do ông Nguyễn Văn L2 là chồng của bà Tiêu Thị L đứng tên chủ sử dụng đất theo GCNQSDĐ số A 080697, do UBND huyện K cấp ngày 07/10/1991, sau đó ông L2 chết và đã được bà Tiêu Thị L nhận thừa kế.

Tại thời điểm cấp đất, thửa đất số 268, tờ bản đồ số 02, diện tích 803m² có kích thước: Thửa đất cách Quốc lộ B là 25m (tính từ tim đường) có cạnh: Phía Đông giáp đường dân sinh dài 51,1m (đường dân sinh có một mặt giáp thửa 264 + 267, một mặt giáp thửa 268); phía Tây giáp với thửa đất 269 của ông Phạm Thành Q dài 56m; phía Bắc giáp thửa đất 185 của ông Đào Văn V1 dài 14m; phía Nam giáp đường Q dài 16m.

Giữa thửa đất số 268, tờ bản đồ số 02, diện tích 803m² của gia đình ông M với thửa số 264, tờ bản đồ số 02 của gia đình bà Tiêu Thị L được ngăn cách nhau bởi con đường đất (nguồn gốc con đường này được Hợp tác xã T7 tự mở để cho người dân đi lại). Sau khi đường N được nhà nước làm đường thì con đường dân sinh này không sử dụng nữa. Gia đình bà Tiêu Thị L đã chiếm dụng toàn bộ phần đất của con đường dân sinh sử dụng từ đó cho đến nay.

Khoảng 2013 (không nhớ chính xác lắm) ông Nguyễn Xuân T4 con trai của bà Tiêu Thị L đã xây nhà trên phần đất của con đường đó và móng nhà đã xây đề lên 1/3 chiều dài của thửa đất 268 (bờ kè hàng rào của thửa đất) của gia đình ông M. Đối với 2/3 chiều dài còn lại của thửa đất 268 thì bà L lấn chiếm và bề ngang bị lấn chiếm khoảng 02m, đo thực tế là 1,5m.

Cạnh phía Bắc của thửa đất 268, tờ bản đồ số 02 có chiều dài 14m theo GCNQSDĐ. Tuy nhiên khoảng năm 2018 bà Tiêu Thị L đã đổ đất lấp toàn bộ diện tích đất ao 760m² của gia đình bà và bà đã chiếm dụng luôn con đường dân sinh, đồng thời đầu năm 2019 bà đã xây móng kè bằng đá kiên cố tại cạnh phía Bắc của thửa đất 264 của gia đình bà và đã xây lấn qua phần đất của gia đình ông M dẫn đến cạnh chiều ngang phía Bắc của thửa đất 268 bị thiếu. Bà L xây kè móng đá lấn qua phần đất của gia đình ông M khoảng 1,5m dẫn đến cạnh phía Bắc của gia đình ông M bị thiếu còn có 11,75m.

Gia đình ông M đã nhiều lần yêu cầu bà L chấm dứt hành vi lấn chiếm đất của người khác nhưng bà L cố tình lấn chiếm. Gia đình ông M đã có đơn khiếu nại gửi UBND thị trấn P để xem xét giải quyết và đã được UBND thị trấn P lập biên bản làm việc vào ngày 14/5/2019 nhưng bà L vẫn không chấm dứt việc lấn đất của bà với gia đình ông M. Sau đó UBND thị trấn P đã lập biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa các bên về xác định lại ranh giới đất nhưng bà L không đồng ý.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích mà bà L lấn chiếm là 32,2m² (đất của gia đình bị bà L lấn chiếm có hình tam giác có các cạnh dài 43,42m (cạnh thửa 268), 43,22m (cạnh thửa 264) và 1,5m (giáp thửa đất ông V1).

Vì vậy ông M đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Buộc bà Tiêu Thị L trả lại cho ông Nguyễn Hữu M diện tích đất mà bà đã lấn chiếm 32,2m² Và phải di dời, tháo dỡ đối với 01 tường rào (tường móng đá học, xây cao 2,6m, phần trên xây gạch ống cao 1,2m, chiều dài 1,5m) nằm trên diện tích đất lấn chiếm.

Đối với 01 cây dừa trồng khoảng năm 2003, 01 cây hoa đào (xoan đào) trồng năm 1985, 01 gốc keo lâu năm mọc tự nhiên không xác định được năm trồng là ranh giới của thửa đất nên không yêu cầu di dời, nhổ bỏ.

** Quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn bà Tiêu Thị L trình bày:*

Trước đây, toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà L do ông Nguyễn Văn L2 đứng tên theo GCNQSDĐ số A 089697 gồm thửa số 267 diện tích 255m² (đất khu dân cư, được cấp năm 1982) và thửa số 264 diện tích 760m² (đất ao) thuộc tờ bản đồ 02, tọa lạc tại thị trấn P, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 07/10/1991 cho ông Nguyễn Văn L2. Ngày 02/3/2005 thì ông L2 bị tai nạn và qua đời. Đến năm 2009 thì bà L đã nhận thừa kế theo thỏa thuận về thừa kế theo pháp luật lập ngày 18/5/2009.

Đến năm 2014 bà L đã làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích 760m² (đất ao) đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BV 445169 ngày 14/11/2014 mang tên Tiêu Thị L.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991, có 01 con đường để đến thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích 760m² (đất ao). Con đường này là con đường gia đình bà L tự mở để đi nằm trong đất của gia đình bà L.

Tứ cận của diện tích đất 760m² của gia đình bà L có chiều dài, chiều rộng cụ thể như thế nào thì bà L không biết, bà L chỉ biết phía Nam giáp Quốc lộ B, phía Bắc giáp thửa 184 của ông V1, phía Đông giáp thửa 261a của ông X, phía Tây giáp thửa 268 của ông M.

Đến năm 2014, bà L làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ. Theo GCNQSDĐ số BV 445169 ngày 14/11/2014 thì thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích 760m² (đất nuôi trồng thủy sản), có ranh giới với thửa đất số 268, diện tích 803m² của gia đình ông M.

Từ lúc sử dụng đến nay vẫn còn 01 cây anh đào trồng năm 1985, 01 cây dứa trồng khoảng năm 2003, 01 gốc keo lâu năm không xác định được năm trồng (tự mọc), gốc tre. Các gốc này nối với nhau là một đường thẳng.

Việc ông Nguyễn Hữu M cho rằng bà L lấn qua thửa đất 268 của ông theo kết quả đo đạc là 32,2m² (có cạnh 43,22m, cạnh 43,42m và cạnh 1,5m) là hoàn toàn không đúng. Vì vậy, bà Liên hoàn T5 không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Hữu M. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Á, ông Nguyễn Hữu T1 đều trình bày:*

Ông Á, ông T1 là con ruột của ông Nguyễn Hữu M và bà Lê Thị Thanh T. Bà Tiêu Thị L là hàng xóm ở cạnh với gia đình. Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, phát sinh tranh chấp với bà L thì ông Á và ông T1 trình bày nội dung tương đồng và đồng ý với ý kiến của ông M, bà T.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng: ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Xuân T4 cùng trình bày nội dung:*

Các ông P, bà V, ông D, bà T2, bà H là con ruột của ông Nguyễn Văn L2 và bà Tiêu Thị L. Giữa ông L2 và bà L có tất cả 10 người con. Sau khi ông L2 chết, thì quyền sử dụng đất này được các anh chị em trong gia đình để lại cho mẹ là bà Tiêu Thị L. Ngày 29/5/2009 quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số A 089697, thửa số 267 diện tích 255m² (đất khu dân cư, được cấp năm 1982) + thửa số 264 diện tích 760m² (đất ao) thuộc tờ bản đồ 02, tọa lạc tại thị trấn P, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 07/10/1991 cho ông Nguyễn Văn L2 đã được đăng ký biến động pháp lý sang bà Tiêu Thị L (nhận thừa kế theo thỏa thuận về thừa kế theo pháp luật lập ngày 18/5/2009).

Sau khi được đăng ký biến động pháp lý sang tên bà Tiêu Thị L thì bà L đã tặng cho lại con trai là Nguyễn Xuân T4 42m² đất vào ngày 07/11/2014.

Sau khi tặng cho Nguyễn Xuân T4 42m² thì diện tích còn lại là của bà L (213m² đất khu dân cư + 760m² đất ao).

Các thửa đất 264, 267 bà L sử dụng giáp với thửa đất thửa 268 của gia đình ông M hoàn toàn không có con đường ở giữa. Bà Tiêu Thị L không có lấn qua diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Hữu M vì ranh giới của hai thửa đất số 264 và 268 có các cây lâu năm gồm 01 cây hoa đào trồng năm 1985, 01 cây dứa trồng khoảng năm 2003, 01 gốc keo mọc tự nhiên không xác định được năm trồng và hiện các cây này vẫn còn tồn tại trên ranh giới giữa hai thửa đất.

Do đó, ông P, bà V, ông D, bà T2, bà H, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu M đối với bà Tiêu Thị L.

**Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn P trình bày:*

**Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Hữu M:*

Ông Nguyễn Hữu M được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSDĐ A 089693, số vào sổ: 04841/QSDĐ/C-H-01, thửa đất số: 268, tờ bản đồ: 02, diện tích: 803m² (đất ở khu dân cư), tọa lạc tại thị trấn P, huyện K cấp ngày 07/10/1991. Số liệu đo đạc mới của Công ty M1 Biển tại thửa đất số: 21 (268 cũ), tờ bản đồ số: 30 (02 cũ), diện tích: 955,5m² (chưa trừ mốc lộ giới 129,2m²).

Số liệu đo đạc mới và số liệu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu M có biến động tăng so với giấy chứng nhận QSDĐ là: 152,5m² trong đó có 129,2m² là nằm trong mốc lộ giới đường G (đường QL26) diện tích tăng so với GCNQSDĐ là 152,5m² - 129,2m² = 23,3m² (theo bản đồ đo đạc mới).

**Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Tiêu Thị L:*

Ông Nguyễn Văn L2 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSDĐ A 089697, số vào sổ: 04830/QSDĐ/C-H-01, thửa đất số: 267, 264 tờ bản đồ: 02, diện tích: 255m²; 760m² (255m² đất ở khu dân cư, 760m² đất ao), cấp ngày 07/10/1991. Ngày 29/5/2009 quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số A 089697, thửa số 267 diện tích 255m² (đất khu dân cư, được cấp năm 1982) + thửa số 264, diện tích 760m² (đất ao) thuộc tờ bản đồ 02, tọa lạc tại thị trấn P, huyện K do UBND huyện K cấp ngày 07/10/1991 cho ông Nguyễn Văn L2 đã được đăng ký biến động pháp lý sang bà Tiêu Thị L (nhận thừa kế theo thỏa thuận về thừa kế theo pháp luật lập ngày 18/5/2009).

Ngày 14/11/2014, bà Tiêu Thị Liên T6 cho lại con ruột là ông Nguyễn Xuân T4 một phần diện tích đất với diện tích 42m² tại thửa đất số: 435, tờ bản đồ: 02, diện tích: 42m² tọa lạc tại thị trấn P, huyện K (GCNQSDĐ số BV 445167/CH00495, do UBND huyện cấp ngày 14/11/2014). Số liệu đo đạc mới của Công ty M1 Biển tại thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 30, diện tích: 88,4m² (chưa trừ mốc lộ giới 17,5m²).

Số liệu đo đạc mới và số liệu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân T4 có biến động tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 46,4m² trong đó có 17,5m² là nằm trong mốc lộ giới đường G (đường QL26) diện tích tăng so với GCNQSDĐ là 46,4m² - 17,5m² = 28,9m² (theo bản đồ đo đạc mới).

Sau khi tặng cho ông Nguyễn Xuân T4 42m² thì diện tích còn lại của bà Tiêu Thị L là 973m² (bao gồm 213m² đất khu dân cư + 760m² đất ao). Bà Tiêu Thị L đã được UBND huyện K cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BV 445169, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích 760m² (đất nuôi trồng thủy sản), tọa lạc tại thị trấn P và GCNQSDĐ số BV 445168, thửa đất 267, tờ bản đồ 02, diện tích 213m² (đất ở tại đô thị), tọa lạc tại thị trấn P, huyện K. Điều do UBND huyện K cấp cho bà Tiêu Thị L ngày 14/11/2014. Số liệu đo đạc mới của Công ty M1 Biển tại thửa đất số: 249 (264+267 cũ), tờ bản đồ số: 30, diện tích: 1352,4m² (chưa trừ mốc lộ giới 102,9m²).

Số liệu đo đạc mới và số liệu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tiêu Thị L có biến động tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $379,4\text{m}^2$ trong đó có $102,9\text{m}^2$ là nằm trong mốc lộ giới đường G (đường QL26) diện tích tăng so với GCNQSDĐ là $379,4\text{m}^2 - 102,9\text{m}^2 = 276,5\text{m}^2$ (theo bản đồ đo đạc mới).

- Số liệu đo kích thước các cạnh của thửa đất 268 và 264 của tờ bản đồ 02 (cũ) tại thời điểm cấp đất của hai gia đình ông M và bà L không thể hiện kích thước, chỉ thể hiện tỷ lệ 1/2000 nên không xác định được ranh giới của thửa đất 268 và 264 của tờ bản đồ 02 (cũ) tại thời điểm đo đạc bản đồ cũ số 02 so với bản đồ mới số 30 (hiện nay) có sự sai lệch về ranh giới và hình thể hai thửa đất giữa bản đồ cũ và bản đồ mới.

- Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ của hai hộ gia đình bà L và ông M có thể hiện lối đi chung là con đường mòn dùng phục vụ cho việc đi lại của hai gia đình, và phần lối đi chung là con đường mòn đã thể hiện trên GCNQSDĐ của hai hộ và không công nhận cho hai hộ.

Như vậy, qua xem xét thực tế hiện trạng quyền sử dụng đất, xem xét về con đường mòn được thể hiện trên tờ bản đồ 02 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì con đường mòn nằm giữa các thửa đất phần phía trước hiện nay đã bị hộ gia đình ông Nguyễn Xuân T4 xây dựng trên một phần diện tích. Còn phần con đường phía sau hiện nay đã bị bà Tiêu Thị L tự ý đổ đất san lấp làm thay đổi hiện trạng ranh giới và mục đích sử dụng đất mà chưa được sự cho phép của chính quyền địa phương, ngoài ra bà L cũng không báo cáo cho chính quyền được biết nên việc xác định vị trí con đường mòn, ranh giới của hai thửa đất (thửa 268 của ông M và thửa 264 của bà L) là không xác định được và tại thời điểm cấp diện tích cho hai gia đình thì các thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không thể hiện kích thước các cạnh, chỉ nêu diện tích tổng thể của thửa đất. Hiện nay diện tích đất của hai gia đình đều tăng so với diện tích đất đã được nhà nước cấp và ranh giới của các thửa đất của hai gia đình có sự thay đổi.

Ủy ban nhân dân thị trấn P đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của luật đất đai, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai của ông Nguyễn Minh Đ1 (là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K) trình bày:*

Việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Ủy ban nhân dân huyện K đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc căn cứ vào việc sử dụng đất trên thực tế, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ liên quan để xử lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại biên lấy lời khai của người làm chứng ông Phạm Văn C1 trình bày:*

Ông C1 sinh sống tại tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1977 cho đến nay. Ông C1 làm tổ trưởng tổ dân phố I, thị trấn P, huyện K từ năm 2009 cho đến nay. Nguyên trước đây gia đình ông Nguyễn Hữu M với gia đình bà Tiêu Thị L thuộc tổ dân phố A (cũ) nay là tổ dân phố I. Năm 2021 tổ dân phố I với tổ dân phố 10 sáp nhập thành tổ dân phố I, thị trấn P.

Tại thời điểm UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991 cho ông Nguyễn Hữu M và ông Nguyễn Văn L2 thì giữa hai thửa đất 268 với 264, 267 của tờ bản đồ số 02 có một con đường ở giữa. Con đường này nối với Quốc lộ B để đi vào các thửa đất bên trong.

Trong quá trình sử dụng thì gia đình bà Tiêu Thị L có lấn chiếm con đường nằm giữa hai thửa đất của hai gia đình, bà L đã đổ đất lấp ao dẫn đến hiện trạng hiện nay đã có sự thay đổi (không giống như giấy CNQSDĐ thể hiện). Việc gia đình bà Tiêu Thị L đổ đất lấp ao thì không báo cho địa phương nên địa phương không nắm rõ thời gian gia đình bà lấp ao (đất nuôi trồng thủy sản). Cuối thửa đất số 264 có diện tích 760m² của bà L đã được bà L xây tường rào bao quanh (tường rào cạnh phía Bắc), cạnh phía Tây giáp thửa 268 của gia đình ông M là con đường thì bà đã chiếm dụng và đổ đất có lấn qua một phần đất của nhà ông M hướng về phía cuối vườn (cạnh phía Bắc).

Năm 2019 giữa gia đình ông M với gia đình bà L đã có đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết nhưng hai bên không thống nhất được với lý do chưa thỏa thuận được ranh giới của hai thửa đất. Ngày 02/6/2023 vừa qua địa phương có tiếp tục hòa giải cho hai bên nhưng không thành.

Nguyên thủy đất được cấp cho ông M, ông L2 (nay là của bà L) trước đây có nguồn gốc đất thuộc thôn E, xã H trước đây (nay thuộc đất tổ dân phố I, thị trấn P). Việc bà L san lấp đất (đối với đất ao nay là đất nuôi trồng thủy sản) và lấn chiếm con đường dẫn đến mất hiện trạng con đường ban đầu địa phương không biết nên không xử lý.

Hiện nay ông Nguyễn Hữu M khởi kiện cho rằng bà Tiêu Thị L lấn qua thửa đất 268 của ông theo kết quả đo đạc là 32,2m² (có cạnh 43,22m, cạnh 43,42m và cạnh 1,5m) là đúng vì cạnh phía Bắc của thửa đất 268, tờ bản đồ 02 của ông M hiện nay có chiều dài không đủ so với GCNQSDĐ được cấp trong khi đó chiều dài cạnh phía Bắc của thửa đất 264 bà L lại mở rộng ra, dài hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Và tổng diện tích đất của bà L hiện nay dư nhiều so với diện tích đất được cấp. Do đó đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại biên lấy lời khai của người làm chứng ông Dương L:*

Ông L1 sinh sống tại tổ dân phố I (trước đây là tổ dân phố A), thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1968 cho đến nay. Ông L1 công tác tại hợp tác xã T7 từ năm 1987 cho đến nay.

Gia đình ông Nguyễn Hữu M với gia đình bà Tiêu Thị L cùng trú tại tổ dân phố I (trước đây là tổ dân phố A) thì họ sinh sống cùng tổ dân phố với ông L1, hai gia đình này về sinh sống tại tổ dân phố I, sau ông L1.

Gia đình ông M với gia đình bà L là hàng xóm với nhau, họ cách nhau bởi một con đường (con đường mòn), con đường này dùng để đi lại vào thửa đất phía bên trong của hai gia đình. Hiện nay thửa đất phía bên trong đã được xây bít và không dùng con đường mòn này để đi lại nữa mà đi lại bằng đường N

Tại thời điểm UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991 cho ông M và ông L2 thì giữa hai thửa đất 268 (của ông M) với thửa đất 264 và 267 (của ông L2) của tờ bản đồ số 02 có một con đường ở giữa. Con đường này nối với Quốc lộ B để phục vụ cho việc đi lại của các thửa đất phía bên trong. Trong quá trình sử dụng cũng như hiện nay thì gia đình bà Tiêu Thị L đã lấn chiếm phần con đường nằm giữa hai thửa đất, thửa đất 264 của bà L thì đã được bà đổ đất lấp ao dẫn đến hiện trạng đã có sự thay đổi, đất của bà không còn là đất ao và con đường không còn. Khi bà L đổ đất lấp ao thì có báo với chính quyền địa phương thì ông L1 không biết.

Hiện nay cuối thửa đất số 264, diện tích 760m² của bà L đã được xây tường rào bao quanh (tường rào cạnh phía Bắc), cạnh phía Tây giáp thửa 268 của gia đình ông M là con đường thì bà đã lấn con đường và đổ đất lấp toàn bộ thửa đất số 264, diện tích 760m². Khi đổ đất lấp như vậy thì có lấn qua một phần đất của nhà ông M hướng về phía cuối vườn (cạnh phía Bắc) hay không thì tôi không rõ, tôi chỉ thấy phần cuối vườn nhà ông M hiện nay chiều ngang của thửa đất 268 bị thu hẹp hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, còn chiều ngang thửa đất 264 của bà L phần cuối vườn (so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L) thì được mở rộng.

Hiện nay ông Nguyễn Hữu M khởi kiện bà Tiêu Thị L cho rằng bà Tiêu Thị L lấn qua thửa đất 268 của ông theo kết quả đo đạc là 32,2m² (có cạnh 43,22m, cạnh 43,42m và cạnh 1,5m) thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xem xét, giải quyết.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số:33/2024/DS-DS ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu M đối với bà Tiêu Thị L. Buộc bà Tiêu Thị L trả lại diện tích đất mà bà đã lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Hữu M là 32,2m² (đất bị lấn chiếm có hình tam giác có các cạnh dài 43,42m (cạnh thửa 268) - 43,22m (cạnh thửa 264) - 1,5m (thuộc thửa 268 thửa đất này tiếp giáp thửa đất ông V). Diện tích đất lấn chiếm có trị giá 1.932.000 đồng. Ngoài ra, buộc

bà L phải tự di dời, tháo dỡ đối với 01 tường rào (tường móng đá học, xây cao 2,6m, phần trên xây gạch ống cao 1,2m, chiều dài 1,5m) nằm trên diện tích đất lấn chiếm.

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

Ngày 12/9/2024, bị đơn bà Tiêu Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-DS ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận đơn yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung 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 đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M và kháng cáo của bị đơn bà Tiêu Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1.1] Về nguồn gốc đất:

Ngày 07/10/1991, ông Nguyễn Hữu M được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 089693, số vào sổ: 04841/QSĐĐ/C-H-01 tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 02 có diện tích 803m² (đất ở khu dân cư, nguồn gốc được cấp năm 1985), tọa lạc tại thị trấn P, huyện K.

Đối với thửa đất 267, 264 tờ bản đồ số 02 có nguồn gốc và biên động như sau: Ông Nguyễn Văn L2 (là chồng bà Tiêu Thị L) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 089697 ngày 07/10/1991, số vào sổ: 04830/QSĐĐ/C-H-01, tại các thửa đất số 267, 264; tờ bản đồ số 02; diện tích các thửa lần lượt là 255m²; 760m² (255m² đất khu dân cư, được cấp năm 1982; 760m² đất ao), tọa lạc tại thị trấn P, huyện K. Tổng diện tích đất của thửa 267 và 264 là 1.015m².

Sau khi ông Nguyễn Văn L2 chết, ngày 29/5/2009 bà Tiêu Thị L nhận thừa kế và đứng tên các thửa đất trên. Ngày 14/11/2014, bà Tiêu Thị Liên T6 cho ông Nguyễn Xuân T4 là con trai một phần diện tích đất tại thửa đất 267 và ông T4 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 445167 ngày

14/11/2014, tại thửa đất số 435, tờ bản đồ: 02, diện tích: 42m². Sau khi tặng cho ông Nguyễn Xuân T4 42m² thì diện tích đất còn lại của bà Tiêu Thị L đối với thửa đất 267 là 213m². Ngày 14/11/2014, bà Tiêu Thị L đã được UBND huyện K cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 445169, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH/00497, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích 760m² (đất nuôi trồng thủy sản) và GCNQSDĐ số BV 445168, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH/00496, thửa đất 267, tờ bản đồ 02, diện tích 213m² (đất ở tại đô thị). Tổng diện tích thửa 267 và 264 là 973m².

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai, kết quả xác minh ghi nhận: tại thời điểm cấp GCNQSD các thửa đất 268 và 264 của tờ bản đồ 02 (cũ) của hai gia đình ông M và bà L không thể hiện kích thước, chỉ thể hiện diện tích và tỷ lệ 1/2000. Theo Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (BL 293) thì thời điểm cấp Giấy chứng nhận, tờ bản đồ số 02 Quốc lộ B được quy hoạch 50m đã trừ quy hoạch đường.

[1.2] Về quá trình sử dụng: Năm 2017, bà L lấp diện tích 760 m² đất ao tại thửa đất 264 nên hiện trạng đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp đã thay đổi so với trước đây. Phần diện tích đường đi hiện nay không còn. Tài sản tọa lạc trên diện tích đất tranh chấp gồm có: 01 cây dừa trồng khoảng năm 2003, 01 cây hoa đào (xoan đào) trồng năm 1985, 01 gốc keo lâu năm mọc tự nhiên không xác định được năm trồng, tường rào do bà L tạo dựng.

[1.3] Theo Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH D3 thực hiện thể hiện (BL 92):

- Giáp Quốc lộ 26 là thửa đất của ông Nguyễn Xuân T4 có cạnh hướng Tây giáp đất ông M dài 16,65m (tính từ chỉ giới Quy hoạch giao thông Quốc lộ B), giữa hai nhà không có tranh chấp. Tiếp giáp đất ông T4 là đất tranh chấp có hình tam giác, diện tích tranh chấp là 32.2m² có các cạnh như sau: cạnh hướng Đông giáp đất bà L sử dụng dài 43,22m; cạnh hướng Tây giáp đất ông M đang sử dụng dài 43,42m; cạnh hướng Bắc giáp thửa đất 185 của ông V rộng 1,5m.

- Thửa đất số 268, tờ bản đồ 02 của ông Nguyễn Hữu M đo thực tế là 857,3m² (đã trừ diện tích nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông QL 26 là 59,9m²). Có tứ cận: phía Nam giáp Quốc lộ B dài 16,55m; phía Bắc giáp thửa đất 185 của ông V dài 11,75m (chưa tính 1,5m hiện đang tranh chấp); phía Đông một phần giáp đất tranh chấp dài 43,22m và một phần giáp đất ông Nguyễn Xuân T4 dài 16,55m (đã trừ phần chỉ giới quy hoạch giao thông dài 3,92m); phía Tây giáp thửa đất 269 của ông Q 61,04m (đã trừ phần chỉ giới quy hoạch giao thông dài 3,28m). Diện tích sử dụng nhiều hơn so với giấy chứng nhận cấp năm 1991 là 54,3m².

- Thửa đất số 264, 267 tờ bản đồ 02 của bà Tiêu Thị L và thửa 435 của ông Nguyễn Xuân T4 đo thực tế là 1.336,5m² (bao gồm diện tích 32,2m² đang tranh chấp và đã được trừ diện tích nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông QL26 là

$65,2m^2 + 17,5m^2 = 82,7m^2$). Đất Có tứ cận: phía Nam giáp Quốc lộ B dài 22,06m; phía Bắc giáp thửa đất 184 của ông V dài 23,46m; phía Đông giáp đất ông X dài 56,55m (đã trừ phần chỉ giới quy hoạch giao thông dài 3,42m); phía Tây giáp thửa đất 268 của ông Nguyễn Hữu M dài 60,07m (đã trừ phần chỉ giới quy hoạch giao thông dài 3,92m). Diện tích đất sử dụng (kể cả phần tranh chấp) nhiều hơn so với giấy chứng nhận đã cấp năm 1991 là $321,5m^2$.

Bà Tiêu Thị L cho rằng, trước đây ranh giới giữa thửa đất số 264, 267 của gia đình bà và thửa đất số 268 của nhà ông M là con đường mòn do gia đình bà tự mở, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của gia đình bà. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn L2 và ông Nguyễn Hữu M vào năm 1991 (BL 127, 128), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho bà Tiêu Thị L vào năm 2014 (Bút lục 46 và 69, 179, 211), lời khai của những người làm chứng là ông Phạm Văn C1, ông Dương L1 là những người công tác và sinh sống từ lâu đời tại địa phương, lời khai cán bộ địa chính thị trấn, có căn cứ xác định giữa thửa đất 268 của ông Nguyễn Hữu M và thửa 264, 267 của bà Tiêu Thị L có tồn tại 01 lối đi, Nhà nước không công nhận diện tích đường cho hộ ông L2, bà L. Do đó, ý kiến của bà Tiêu Thị L cho rằng con đường này gia đình bà L tự mở để đi, nằm trong quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà L là không có cơ sở.

Đối với các cây trồng nằm trong đất tranh chấp, bà L cho rằng các cây trồng này là ranh giới giữa nhà ông M và nhà bà L là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ thời điểm các cây này được trồng, ranh giới giữa đất nhà bà L và đất nhà ông M vẫn là đường đi, đến năm 2017 bà L lấp đất ao chiếm dụng đường đi chung, đến năm 2019 thì xây tường rào phía Bắc thửa đất mới phát sinh tranh chấp.

[1.4] Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1991 cho nguyên đơn và bị đơn không thể hiện kích thước tứ cận, nhưng căn cứ tỷ lệ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho đương sự, tham khảo Kết quả lồng ghép hiện trạng lên giấy chứng nhận (BL 91) thì cạnh hướng Bắc của thửa 268 trên giấy chứng nhận rộng 15.02m, cạnh hướng Nam rộng 18.47m, nhưng hiện tại cạnh hướng Bắc thửa đất gia đình ông M đang sử dụng chỉ rộng 11.75m – ít hơn so với giấy chứng nhận 3,27m; cạnh hướng Nam (không có tranh chấp) rộng 16.55m.

Cạnh hướng Bắc thửa 264 của bà Tiêu Thị L trên giấy chứng nhận rộng 19m, cạnh hướng Nam rộng 16.30m, nhưng hiện tại cạnh hướng Bắc bà L sử dụng (kể cả phần tranh chấp) là 23.19m, cạnh hướng Nam rộng 22,06m. Như vậy, tại cạnh hướng B thì bà L sử dụng nhiều hơn giấy chứng nhận đã cấp.

Mặt khác, trên giấy chứng nhận đã cấp năm 1991 cho ông M và ông L2 thể hiện cạnh hướng Đông của thửa 268 và cạnh hướng Tây của thửa 264, 267 là đường thẳng. Tuy nhiên, qua kết quả thẩm định, đo đạc trên thực địa thể hiện tại cạnh phía tây thửa 435 (ông T4 được bà L tặng cho) được tách ra từ thửa 267 trước đây, dài 16,65m cố định không có tranh chấp. Nối tiếp vị trí không có tranh chấp thì bà L xây

hàng rào, sử dụng phần đất tranh chấp có cạnh gập khúc, chéch sang thửa đất số 268 của nguyên đơn.

[2] Từ các nhận định nêu trên, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất 268 của nguyên đơn và buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ nào mới. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tiêu Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 bị đơn bà Tiêu Thị L, giữ nguyên quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-DS ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tiêu Thị L.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[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 Krông Pắc;
- Chi cục THADS K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Lưu Thị Thu Hương