

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 165/2023/DS-PT

Ngày 26/4/2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Duy Phương;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Đức và ông Vũ Văn Tú.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký;

**- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk:** Bà Lương Thị Diệu Anh – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 31/3 và 26/4/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 368/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn T, địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Thế T1, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

**- Bị đơn:**

+ Ông Châu Văn C, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đã chết);

+ Ông Nguyễn Thế S, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt);

*Đại diện theo uỷ quyền của ông S:* Ông Hồ Văn V, địa chỉ: D T, thị trấn K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Xuân L, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Trần Đình B, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

3. Bà Hoàng Thị T2, địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

4. Bà Hoàng Thị T3, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

5. Bà Hoàng Thị G, địa chỉ: Thôn R, xã T, huyện T, TP., tỉnh Hải Phòng.

6. Bà Hoàng Thị T4, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

7. Bà Hoàng Thị L1, địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

8. Bà Hoàng Thị L2, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

9. Bà Hoàng Thị B1, địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

10. Bà Hồ Thị N, địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

(Tất cả đều vắng mặt)

11. Ông **Trần Thế T1**, địa chỉ: **Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk**: (Có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Nguyên đơn trình bày:**

Năm 2010, ông **Hoàng Văn T** có nhận chuyển nhượng đất của ông **Trần Đình B** với diện tích 336m<sup>2</sup>, chiều ngang trước 7m, chiều sâu phía Nam giáp đất nhà ông **Trần Đình B** là 31m, phần cuối ngang 9m và có kéo lên phần giữa to nhất về phía Bắc giáp đất ông **Châu Văn C** là 13m, chéo như hình hình cùi tay (cùi chỏ).

Sau khi ông **T** nhận chuyển nhượng thì đã giao cho ông **Trần Thế T1** quản lý và sử dụng cho đến nay. Vị trí thửa đất có tứ cận: Tây giáp **đường T**, Nam giáp nhà ông **Trần Đình B**, Đông giáp đất nhà ông **Trần Đình B**, Bắc giáp đất ông **Châu Văn C**. Lô đất tọa lạc tại **thôn X - xã P - huyện K - tỉnh Đắk Lắk**, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 336m<sup>2</sup> mang tên hộ bà **Trần Thị L3**, ông **Hoàng Văn T** đã được **UBND huyện K** cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/9/2010. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là vào tháng 6/2019, ông **Châu Văn C** bán đất cho ông **Nguyễn Thế S**, vì tôi sử dụng và quản lý chưa hết nên chỉ rào trụ sắt và kéo lưới B40 trong phạm vi sử dụng của gia đình khoảng 300m<sup>2</sup>, ông **Châu Văn C** đã tháo một phần giữa đất của tôi và kéo lưới của ông **S** sang phần đất của tôi và để ông **Nguyễn Thế S** đổ rác xuống hồ vệ sinh nhà tôi, tôi đã làm đơn kiến nghị lên **UBND xã P** và đã được về đo đạc xác định là thiếu đất so với giấy chứng nhận QSD đất. Quá trình giải quyết tại **UBND xã** không thành, ông **Châu Văn C** và ông **Nguyễn Thế S** tiếp tục chặt cây và lấp hồ vệ sinh, chôn lại trụ bê tông, kéo lưới thẳng đất nhà tôi, những ngày tiếp theo ông **Nguyễn Thế S** tiếp tục xây bờ gạch trên phần móng đất nhà tôi, hiện nay đất nhà tôi còn thiếu 64m<sup>2</sup> và thiệt hại khoảng 3.000.000 đồng về các cây trồng, gồm: Cây na, chuối, tiêu.

Tháng 01/2020 ông **Nguyễn Thế S** tiếp tục cho máy múc san lấp thêm đất nhà tôi lấy mặt bằng khoảng 1m. Hiện nay khoảnh đất nhà tôi bị lấn chiếm chỉ còn hiện trạng chữ L (phần sau 132m<sup>2</sup> + 140m<sup>2</sup>, còn thiếu 64m<sup>2</sup>), tôi xác định ông **Châu Văn C** lấn chiếm khoảng 50m<sup>2</sup>, ông **Nguyễn Thế S** lấn chiếm phần sau khoảng 15m<sup>2</sup>.

Do đó, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết và buộc ông **Châu Văn C**, ông **Nguyễn Thế S** phải trả lại diện tích 64m<sup>2</sup> đúng với hiện trạng sử dụng của tôi như quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận chéo như cùi chỏ tay mà hai ông đã lấn chiếm.

Ông **Nguyễn Thế S** phải phá bỏ bờ gạch đã xây trên đất nhà tôi, đào lại hồ vệ sinh mà tôi đã sử dụng đúng với hiện trạng ban đầu mà ông đã tự ý san lấp.

Ông **Châu Văn C** và ông **Nguyễn Thế S** phải đền bù thiệt hại về cây trồng gồm 10 cây chuối, 01 cây na và 01 trụ tiêu với trị giá 3.000.000 đồng.

### **2. Bị đơn trình bày:**

- Ông **Châu Văn C** trình bày: Vào năm 2019, tôi có bán cho ông **Nguyễn Thế S** thửa đất gần nhà ông **Trần Thế T1**, mua của ông **Trần Đình B** đã đứng tên trong giấy chứng nhận tên ông **Hoàng Văn T**. Khi sử dụng, ông **T1** có lấn đất của tôi và tôi có nói là phải làm cho đảng hoàng thì ông **T1** nói còn nhờ địa chính xã xuống làm việc cho

khởi ồn ào. Khi UBND xã mời lên làm việc thì ông T1 đã nhất trí ký tên và khi cán bộ địa chính xã xuống đo đất và giao hồ sơ làm việc cho từng bên, khi đo xong thì ông T1 không nhất trí. Khi vụ việc được đưa lên Tòa án và Tòa án có đưa người về để đo đạc và đã trả lại diện tích cho ông T1 và ông T1 cũng có mặt đồng ý ký tên.

Sau đợt giải quyết đó thì tôi đã tiến hành làm sổ đỏ để bàn giao miếng đất đó cho ông S và đến hôm nay không hiểu sao ông T1 lại làm đơn khởi kiện lại. Nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không chấp nhận trả lại diện tích 64m<sup>2</sup> và số tiền trị giá 3.000.000 đồng, vì diện tích đất đó là đất của tôi khai hoang, ông T1 có thiếu đất thì đề nghị tranh chấp đất với ông Trần Đình B.

- Ông Nguyễn Thế S trình bày: Vào tháng 3/2019, tôi có mua ông Châu Văn C lô đất nhưng vì có tranh chấp nên ông C không làm sổ sang tên sở hữu đất cho tôi. Trong thời gian đó đã có giải quyết thương lượng nhưng không thành, sau đó Tòa án đã về giải quyết cùng với địa chính về đo đạc giải quyết nên ông C đã làm sổ đỏ sang tên tôi. Đến tháng 9/2020, tôi đã xây dựng nhà trên lô đất đó theo biên bản của Tòa án mà ông C đã giao lại cho tôi. Hiện nay, ông Hoàng Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi phải dỡ bỏ hàng rào, đào lại hố vệ sinh đã sử dụng và trả lại hiện trạng, yêu cầu đền bù giá trị cây trồng là 3.000.000 đồng thì tôi không chấp nhận vì tôi đã xây dựng trên đúng ranh giới đất của tôi, tôi không lấn chiếm đất của ông Hoàng Văn T.

### 3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Đình B trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tại thôn X - xã P - huyện K - tỉnh Đắk Lắk là đất của tôi mua của thầy giáo Nguyễn Đình K vào năm 1993 với diện tích khoảng 7.000m<sup>2</sup>. Thời điểm này, ông K đã có giấy chứng nhận QSD đất và đất vừa có cây cà phê, vừa là đất trồng do diện tích đất này không được bằng phẳng và có nhiều đá. Tôi nhận chuyển nhượng đất của ông K xong thì làm thủ tục sang tên và sử dụng ổn định.

Năm 1999, nhà nước giải tỏa đất để làm đường tỉnh lộ 3 (theo hướng K đi E), năm 2000 thì đường tỉnh lộ 3 đi giữa diện tích đất của tôi.

Đến năm 2010, tôi có chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị L3 diện tích bao nhiêu thì tôi không nhớ nhưng tôi xác định là chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 3 rộng 7m x dài đến điểm cây mít (khoảng 30m). Tôi khẳng định là bán cho ông T, bà L3 diện tích đất có tứ cận là phía trước (hướng Tây) ngang thẳng theo mặt đường rộng 7m, phía Nam giáp đất của tôi còn lại dài theo đường thẳng khoảng 30m, phía Đông cũng giáp thửa đất của tôi còn lại rộng thẳng khoảng 9m và phía Bắc giáp thửa đất của ông Châu Văn C thì ranh là không thẳng, chỉ thẳng đoạn phía trước theo mặt đường tỉnh lộ 3 (thẳng khoảng 6m đến 7m) thì chéo sang phía đất của ông C vì lúc này đang còn là đồi đá.

Khi tôi chuyển nhượng đất cho ông T, bà L3 thì ông bà cũng được sang tên diện tích đất như chúng tôi đã chuyển nhượng với nhau, nghĩa là ranh giới ba hướng của thửa đất (hướng Tây, N1, Đ) đều thẳng, còn ranh giới theo hướng Bắc của thửa đất (ranh giới tiếp giáp đất của ông Châu Văn C) thì không thẳng, nghĩa là chỉ thẳng khoảng 6m đến 7m về phía trước, rồi chéo sang đất của ông C vì đất thời điểm này còn có đồi đá nên ranh giới không được thẳng. Hiện nay, tranh chấp về quyền sử

dụng đất là ranh giới giữa đất của ông Hoàng Văn T với ông Châu Văn C (nay là ông Nguyễn Thế S đang sử dụng) thì tôi đề nghị tiến hành xem xét hiện trạng, ranh giới cũ để giải quyết cho đúng.

- Bà Hồ Thị N (vợ ông Châu Văn C) trình bày: Năm 1997, gia đình ông C có khai hoang lô đất diện tích khoảng 1.300m<sup>2</sup> tại thôn X, xã P. Sau đó, bố ông C đã cho ông C lô đất này. Vợ chồng tôi chuyển nhượng một phần lô đất này cho ông L4, ông M, ông C1 và diện tích còn lại là 333,5m<sup>2</sup> thì đến năm 2019 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Vị trí đất có tứ cận: Đông giáp đất bà K1, T5 giáp đường tỉnh lộ 3, Nam giáp đất ông T, Bắc giáp đất ông C1. Ranh giới đất chúng tôi giáp ông C2, bà K1 và phần đất phía Đông giáp ông T ổn định, không có tranh chấp. Đối với ranh giới phần đất giáp với ông T về phía Nam thì năm 2010, con rể ông T có xây một hàng gạch hình chữ L để làm ranh giới phân định đất đai của hai nhà, hiện nay hàng gạch vẫn còn và từ năm 2010, hai bên gia đình vẫn sử dụng đất đúng với phần diện tích của mình được cấp theo ranh giới và hàng gạch ông T đã xây, không có tranh chấp.

Do không có nhu cầu sử dụng nên tháng 3/2019, vợ chồng tôi sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thế S lô đất này, khi bán đất thì bờ ranh đã có sẵn nên ông C cũng bàn giao đất cho ông S theo đúng bờ ranh. Hiện nay thủ tục đã hoàn tất và ông S đang quản lý, sử dụng phần diện tích này.

Nay việc khởi kiện của ông T cho rằng ông C lấn chiếm 64m<sup>2</sup> thì tôi không đồng ý vì tôi xác định mình sử dụng diện tích đất đúng hiện trạng từ khi gia đình ông Công khai h đến nay, khi ông T mua đất của ông B thì ranh giới giữa hai nhà là hàng cây bã đậu cho nên đến năm 2009, chúng tôi thuê xe múc đất cho bằng diện tích nên hàng bã đậu hiện nay không còn nhưng phần diện tích vợ chồng tôi sử dụng và bán cho ông S không vượt quá bờ ranh do đó tôi đồng ý với ý kiến của ông C, không đồng ý trả lại diện tích đất cũng như bồi thường cho ông T theo yêu cầu.

- Bà Nguyễn Thị Xuân L (vợ ông Nguyễn Thế S) trình bày: Tháng 3/2019, vợ chồng tôi có nhận sang nhượng lô đất có diện tích 333,5m<sup>2</sup> của ông Châu Văn C. Hiện nay thủ tục sang nhượng đã hoàn tất và chúng tôi đã được đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Vị trí lô đất như sau: Phía Đông giáp đất bà K1 và đất ông T, Tây giáp đường tỉnh lộ, Nam giáp đất ông T (vách nhà của anh T1 là con rể ông T) và Bắc giáp đất ông Hoàng C3. Khi nhận chuyển nhượng thì ông C có bàn giao đất trên thực tế cho vợ chồng tôi, ranh giới đất rào lưới B40, giáp đất bà K2 là hàng rào lưới B40 và phần đất phía Đông giáp ông T là 01 hàng rào bờ đất mức cao khoảng 1,5m, có hàng gạch được ông T xây theo hình chữ L.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng tôi tiến hành làm nhà và xây dựng bờ tường gạch giáp đất của ông T và giữa hai gia đình xảy ra tranh chấp, ông T khởi kiện ông C để yêu cầu trả lại 64m<sup>2</sup> đất đã bán cho vợ chồng tôi, ngoài ra còn yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng số tiền 3.000.000 đồng thì tôi xác định vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất của ông C và sử dụng đúng diện tích mà mình nhận chuyển nhượng, không có hành vi lấn chiếm hay phá hoại cây trồng của ông T.

- Bà **Hoàng Thị T4** (vợ ông **Trần Thế T1**) trình bày: Năm 2010, ba mẹ tôi có nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 336m<sup>2</sup> (ngang mặt đường 7m) tại **thôn X - xã P** của ông **Trần Đình B**. Thủ tục sang nhượng đã hoàn tất và ba mẹ tôi đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Khi mua bán đất, tôi đã biết ông **B** đã xác định ranh giới cho ba mẹ tôi, phía Đông giáp đất ông **B** (có bờ gạch làm ranh giới), phía Tây giáp đường tỉnh lộ, phía Nam giáp đất ông **B** (có bờ tường gạch do ông **B** xây làm bờ ranh). Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2010, ba mẹ tôi cho vợ chồng tôi sử dụng và quản lý lô đất này.

Tháng 2/2017, mẹ tôi chết và không để lại di chúc đối với lô đất 336m<sup>2</sup> mà vợ chồng tôi đang quản lý, sử dụng. Nay ba tôi là **Hoàng Văn T** khởi kiện ông **Châu Văn C** và ông **Nguyễn Thế S** về lấn chiếm đất đai và phá hoại cây trồng thì tôi cũng đồng ý việc khởi kiện của ba tôi, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Bà **Hoàng Thị L2**, **Hoàng Thị L1**, **Hoàng Thị G**, **Hoàng Thị T3** và **Hoàng Thị T2** đều trình bày: Năm 2010, ba mẹ chúng tôi có nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 336m<sup>2</sup> (ngang mặt đường 7m) tại **thôn X - xã P** của ông **Trần Đình B**. Thủ tục sang nhượng đã hoàn tất và ba mẹ chúng tôi đã đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Khi mua bán đất, chúng tôi đã biết ông **B** đã xác định ranh giới cho ba mẹ chúng tôi, phía Đông giáp đất ông **B** (có bờ gạch làm ranh giới), phía Tây giáp đường tỉnh lộ, phía Nam giáp đất ông **B** (có bờ tường gạch do ông **B** xây làm bờ ranh), phía Bắc giáp đất ông **Châu Văn C** (có 01 hàng rào dâm bụt do ông **B** trồng làm bờ ranh).

Tuy nhiên, do không có nhu cầu sử dụng nên trong năm 2010, ba mẹ chúng tôi cho vợ chồng chị **Hoàng Thị t** sử dụng và quản lý lô đất này. Việc tặng cho chỉ nói miệng, không lập thành văn bản và cũng không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng chị **T4**. Do đó từ năm 2010 đến nay, vợ chồng chị **T4** là người trực tiếp quản lý, sử dụng lô đất này.

Đến tháng 2/2017, mẹ chúng tôi chết và không để lại di chúc đối với lô đất 336m<sup>2</sup> mà hiện vợ chồng chị **T4** đang quản lý, sử dụng là di sản do mẹ chúng tôi để lại thì đồng ý tiếp tục tặng cho vợ chồng chị **T4**, không có yêu cầu chia di sản đối với lô đất này. Nay ba chúng tôi là **Hoàng Văn T** đang khởi kiện ông **Châu Văn C** lấn chiếm một phần diện tích lô đất 336m<sup>2</sup> (khoảng 60m<sup>2</sup>) thì chúng tôi đồng ý việc khởi kiện của ba, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

- Chị **Hoàng Thị B1** **Hoàng Thị H**) mất năng lực hành vi dân sự, với mức độ đặc biệt nặng có ông **Hoàng Văn T** (cha đẻ) là người giám hộ đương nhiên. Ông **Hoàng Văn T** đồng ý như ý kiến của các con là bà **Hoàng Thị T4**, **Hoàng Thị L2**, **Hoàng Thị L1**, **Hoàng Thị G**, **Hoàng Thị T3** và **Hoàng Thị T2** đã trình bày.

Bà **Trần Thị L3** chết năm 2017 (theo trích lục khai tử số 19/TLKT ngày 17/4/2019 của **UBND xã P**). Bố mẹ bà **L3** là **Trần Đ1** (chết năm 1995) và **Lê Thị C4** (chết năm 1997). Bà **L3** có chồng là ông **Hoàng Văn T** và các con là **Hoàng Thị T4**, **Hoàng Thị L2**, **Hoàng Thị L1**, **Hoàng Thị G**, **Hoàng Thị T3**, **Hoàng Thị T2** và **Hoàng Thị B1** **Hoàng Thị H**).

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông **Trần Thế T1** rút một phần yêu cầu về diện tích, cụ thể là đề nghị

bị đơn phải hoàn trả diện tích đã xác định theo kết quả đã thẩm định là 43,2m<sup>2</sup> và rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại về giá trị các cây trồng với số tiền 3.000.000 đồng.

Ngày 04/4/2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông **Trần Thế T1** rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông **Châu Văn C** do thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Châu Văn C** và ông **Nguyễn Thế S** đã hoàn thành, đồng thời ông **C** đã chết trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk quyết định: Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170; Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai 2013; 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.

1. Đình chỉ về yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản về số tiền 3.000.000 đồng;
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Văn T**.

Buộc ông **Nguyễn Thế S** và bà **Nguyễn Thị Xuân L** trả cho ông **Hoàng Văn T** diện tích đất lấn chiếm là 43,2m<sup>2</sup>, có các cạnh: Bắc giáp đất ông **S**, bà **L** bao gồm các đoạn (được xác định chỉ giới quy hoạch giao thông đã trừ 15m từ tim đường tỉnh lộ 3 đến điểm 5,49m) dài 14,86m và 1,79m; Nam giáp đất ông **Hoàng Văn T** (ông **T1**, bà **T4** đang sử dụng, được xác định chỉ giới quy hoạch giao thông đã trừ 15m từ tim đường tỉnh lộ 3 đến điểm 5,49m) dài 11,54m; Đông giáp đất ông **Hoàng Văn T** (ông **T1**, bà **T4** đang sử dụng) dài 5,03m + 1,64m. Vị trí đất tại: **thôn X - xã P - huyện K - tỉnh Đắk Lắk** (theo sơ đồ trích đo địa chính thửa đất và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ).

Ông **Nguyễn Thế S**, bà **Nguyễn Thị Xuân L** phải tháo dỡ bờ tường rào xây gạch dài 11,25m x cao 1,7m trên phần đất 43,2m<sup>2</sup> và khôi phục, mức lại hố vệ sinh để trả lại nguyên trạng hố cho ông **Trần Thế T1**.

Ông **T**, ông **S** và bà **L** có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất sau khi chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phù hợp với quy hoạch thực tế.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 08/8/2022 bị đơn ông **Nguyễn Thế S** có kháng cáo với nội dung đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **4. Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai, lời trình bày như tại cấp sơ thẩm đã khai, đã trình bày, không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào mới, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn - ông **Nguyễn Thế S** và đại diện uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên các lời trình bày, lời khai tại cấp sơ thẩm, không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào mới.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSDĐ cho các hộ ông T và ông S là không đồng nhất vì theo GCNQSDĐ được cấp cho ông T thì ranh giới về hướng Bắc không thẳng, còn trong GCNQSDĐ của ông S thì về hướng N, ranh giới thẳng. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Châu Văn C do ông C đã chết nhưng chưa xác định được người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế S, huỷ bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Krông Năng để về xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Thế S được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

#### **[2] Về nội dung:**

Cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của các bên đương sự, vào mốc giới sử dụng đất trước đây giữa các bên đương sự để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tuy nhiên quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót sau đây:

##### **[2.1] Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm:**

Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập bản sao có công chứng, chứng thực hay bản sao từ cơ quan có thẩm quyền đang lưu trữ bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Giấy CNQSD đất số AK 555446 UBND huyện K cấp ngày 19/5/2008 cho hộ bà Trần Thị L3 và ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 336m<sup>2</sup> (BL 152) và Giấy CNQSD đất số BA 784030 do UBND huyện K cấp ngày 24/9/2010 cho hộ bà Trần Thị L3 và ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9, diện tích 336m<sup>2</sup> (BL 149). Như vậy cùng một thửa đất số 235, nguyên đơn có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ở 02 thời điểm khác nhau. Đồng thời, chứng cứ về nguồn gốc tạo lập quyền sử dụng đất của nguyên đơn, quá trình các cơ quan có thẩm quyền cấp 02 Giấy CNQSD và giá trị pháp lý của các GCNQSDĐ này cũng chưa được Toà án cấp sơ thẩm thu thập, xác minh để xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào có giá trị pháp lý để Tòa án sử dụng là chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu, chứng cứ bản sao có công chứng, chứng thực hay bản sao từ cơ quan có thẩm quyền đang lưu trữ bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến bị đơn, về nguồn gốc tạo lập quyền sử dụng đất của bị đơn - ông **Châu Văn C** gồm: quá trình cấp Giấy CNQSD đất số BA 790 308 do **UBND huyện K** cấp ngày 07/4/2011 cho ông **Châu Văn C** và bà **Hồ Thị N2** thừa đất số 92 cũ, tờ bản đồ số 09 cũ, diện tích 1.000m<sup>2</sup> và quá trình cấp Giấy CNQSD đất số CQ 575 309 do **UBND huyện K** cấp ngày 18/7/2019 cho ông **Châu Văn C** và bà **Hồ Thị N** thừa đất số 244 (92 cũ), tờ bản đồ số 15 (09 cũ), diện tích 333,5m<sup>2</sup>; Giấy CNQSD đất số CQ 680 857 do **UBND huyện K** cấp ngày 06/10/2020 cho bà **Nguyễn Thị Mỹ K3** và ông **Nguyễn Văn D** đối với thửa đất số 266 (tách ra từ thửa 244), tờ bản đồ số 15, diện tích 118,6m<sup>2</sup>; trình cấp Giấy CNQSD đất số CV 680 856 do **UBND huyện K** cấp ngày 6/10/2020 cho ông **Nguyễn Thế S** và bà **Nguyễn Thị Xuân L6** đối với thửa đất số 267 (tách ra từ thửa đất số 244), tờ bản đồ số 15, diện tích 214,7m<sup>2</sup>.

Các tài liệu, chứng cứ nói trên của nguyên đơn và bị đơn chỉ là bản photocopy này chưa đủ cơ sở pháp lý để làm cơ sở để Tòa án xác định, đánh giá chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95, Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự, để các đương sự thực hiện nghĩa vụ khi giao nộp tài liệu chứng cứ quy định tại khoản 5 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **[2.2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Thế S:**

Nguyên đơn căn cứ vào GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 784030 theo thửa số 235, tờ bản đồ 9 của **UBND huyện K** cấp ngày 24/9/2010, diện tích 336m<sup>2</sup>, hiện thiếu 64m<sup>2</sup> cho rằng bị đơn đã lấn chiếm. Tuy nhiên nội dung GCNQSDĐ này chỉ thể hiện tổng diện tích đất 336m<sup>2</sup>, không thể hiện số đo của từng cạnh do vậy chưa có cơ sở chắc chắn về mặt pháp lý và thực tế để khẳng định phần giáp ranh với bị đơn đã bị bị đơn lấn chiếm trong quá trình sử dụng.

Ngoài ra, quá trình thẩm định ngày 04/7/2022 dựa trên kết quả đo vẽ của **Công ty TNHH Đ2** lập ngày 01/6/2020 không thể hiện kết quả hiện trạng của thửa đất số 235 mà nguyên đơn đang cho rằng bị thiếu, chỉ thể hiện số đo của thửa đất số 243 và 244. Cấp sơ thẩm chưa xác minh tại các cơ quan cấp giấy CNQSD đất để làm rõ mối liên hệ về mặt pháp lý giữa thửa đất số 235 và các thửa đất đã đo vẽ theo hiện trạng nêu trên, sự thay đổi số thửa do đâu, thay đổi số đo, thay đổi diện tích tổng thể từng thửa do nguyên nhân cụ thể nào?

Bị đơn cho rằng việc sử dụng đất của bị đơn đúng theo số đo của Giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp, không có hành vi lấn chiếm. Tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ về nguồn gốc tạo lập quyền sử dụng đất của bị đơn, quá trình cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bị đơn diễn ra như thế nào? Cho nên cũng chưa có cơ sở pháp lý và thực tế chắc chắn để kết luận bị đơn có lấn chiếm hay không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Ngoài ra, nguyên nhân tranh chấp chính của vụ án là việc các cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự đã cấp không đúng hiện trạng sử dụng đất của đương sự, nhất là sau khi ông **C** chuyển nhượng diện tích đất



cho các đương sự khác. Việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhất là phần giáp ranh không thống nhất (đối với nguyên đơn là đường cong vòng về phía bị đơn, đối với bị đơn là đường thẳng), không phù hợp thực tế, dẫn đến tranh chấp. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm chưa có ý kiến, phản hồi của các cơ quan này để xác định trách nhiệm, nghĩa vụ của cơ quan nhà nước khi thực thi công vụ cho nên việc giải quyết vụ án chưa toàn diện, triệt để. Khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của các đương sự, Tòa án phải đưa các cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng tại tòa án với tư cách là người có nghĩa vụ liên quan để làm rõ trách nhiệm, nghĩa vụ của các cơ quan này khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự.

Từ những phân tích và nhận định trên, đồng thời tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn - ông **Châu Văn C** đã chết mà chưa tìm được người thừa kế quyền và nghĩa vụ, nhận thấy: Tại cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, nhiều nội dung của vụ án liên quan đến yêu cầu của bị đơn chưa được làm rõ nhưng cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì vậy đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Những thiếu sót này tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục, sửa chữa được do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông **Nguyễn Thế S**, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông **Nguyễn Thế S**;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm quyết định lại khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bị đơn - ông **Nguyễn Thế S** số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 60AA/2021/0009169 ngày 08/8/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- 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**

**Trần Duy Phương**