

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 99/2017/DS-PT

Ngày 06 - 9 - 2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

CỘNG HOÀ 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: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Tùng.

2. Bà Lê Thị Thanh Huyền.

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

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

Ngày 06 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2017/TLPT- DS ngày 19 tháng 7 năm 2017, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2017/QĐ - PT ngày 03/8/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Bà Huỳnh Thị Kim Q; cùng địa chỉ: Thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/12/2015). Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Có Luật sư: Nguyễn Thái T – Chi nhánh văn phòng Luật sư TL tại Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn S, bà Lê Thị Bích L; cùng địa chỉ: Thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

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

1. Ông Cao Văn B. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn ET, xã KJ, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk

2. Ông Mai Xuân Th. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Thôn QT, xã EH, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk;

3. Ông Lê Văn E. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Trương Thị C. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn D, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk;

- *Người kháng cáo:* Ông Diệp Bảo H và bà Huỳnh Thị Kim Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, và quá trình tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn Diệp Bảo H là bà Huỳnh Thị Kim Q trình bày:

Vợ chồng ông H, bà Q (nguyên đơn) và vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị Bích L (bị đơn) là hai hộ sử dụng đất liền kề nhau ở Thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Theo nguyên đơn thì trong quá trình quản lý sử dụng vợ chồng ông S, bà L đã lấn chiếm đất của ông bà. Do đó, ông H, bà Q đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân huyện M'Đrắk buộc vợ chồng ông S, bà L phải trả lại cho nguyên đơn tại 04 vị trí đất cụ thể như sau:

Ngày 18/3/1998 ông Cao Văn B có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi diện tích đất ở thôn A, xã EP một diện tích đất, đến tháng 8/1998 thì chúng tôi làm nhà trên diện tích đất trên, ông B và vợ chồng tôi đã xác định ranh giới và vẽ sơ đồ thửa đất thửa đất thực tế mà ông B chuyển nhượng vào trong “Giấy nhượng vườn ở” đề ngày 20/3/1998 như sau: Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 26, dài 6.5m; phía Nam giáp ao ông B, dài 7,9m; phía Tây giáp ông Sáu E, dài 100 m; phía Đông giáp đất còn lại của ông B, dài 100 m.

Ngày 21/02/2001 ông B chuyển nhượng thêm cho vợ chồng tôi 02 m chiều rộng ở hướng Bắc và hướng Nam, chiều dài đất vẫn giữ nguyên, khi chuyển nhượng ông B đã viết thêm “+ 2” vào sơ đồ trong “Giấy nhượng vườn ở” ngày 20/3/1998. Như vậy, tứ cận hiện tại của thửa đất là: Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 26, dài 8,5m; phía Nam giáp ao ông B, dài 9,9m; phía Tây giáp ông Sáu E, dài 100 m; phía Đông giáp đất còn lại của ông B, dài 100 m.

Ngày 19/10/2002 ông B và vợ chồng tôi thỏa thuận xác định lại ranh giới thửa đất mà ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi, diện tích thực tế khoảng 960 m², có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đất ông B, dài 10,3 m; phía Bắc giáp đường QL 26, dài 8,9 m (bằng với chiều dài thực tế mà vợ chồng tôi đang sử dụng), còn chiều dài thửa đất tại hướng Đông và hướng Tây không thay đổi (tức là vẫn giữ nguyên 100 m)

Đến ngày 22/01/2003 UBND huyện MĐ cấp GCNQSD đất số V 772114, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 08, diện tích: 315 m², diện tích được cấp giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích đất sử dụng thực tế vì lúc đó phía Nam của thửa đất là những bụi le chưa khai phá, phía Nam của những bụi le chưa khai phá giáp với ao của ông B (thực tế là vũng nước nhỏ). Do phía sau thửa đất là cỏ dại và cây le, vợ chồng tôi chưa có điều kiện sử dụng hết diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông B nên chúng tôi chỉ đăng ký, kê khai phần diện tích đất đang sử dụng. Sau đó khi được cấp GCNQSD đất, chúng tôi có xây tường rào lưới B40 một phần chiều dài của thửa đất và xây tường rào phía sau, chỉ để 01 m làm lối đi ra sau thửa đất. Diện tích phía sau ngoài tường rào xây, chúng tôi chưa sử dụng.

Năm 2005 lợi dụng ông H đi chữa bệnh, ông S thuê máy múc mở rộng ao vào diện tích đất ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi, sau khi bị vợ chồng tôi bị phát hiện thì phía bị đơn đã nói rằng phần đất mà bị đơn múc ao lấn sang đất của vợ chồng tôi sẽ đổi đất rẫy cho chúng tôi. Đến năm 2015, bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất phía sau tường xây của chúng tôi đến ao mà bị đơn đã đào ao lấn chiếm là toàn bộ đất của bị đơn.

Hiện nay bị đơn đang sử dụng diện tích đất mà ông B đã chuyển nhượng cho ông Th, sau này ông Th đổi cho bị đơn.

Ông B chuyển nhượng đất xong cho nguyên đơn rồi mới chuyển nhượng đất cho ông Th, năm 2005 ông Th đổi đất cho bị đơn, nên theo sơ đồ chuyển nhượng đất mà ông B đã lập năm 2001 cho vợ chồng tôi thì chiều dài thửa đất là 100m tính từ phía Bắc giáp đường quốc lộ 26 kéo dài về phía Nam (Phía sau thửa đất). Nhưng hiện nay, tính từ mép đường quốc lộ 26 đến mép tường rào xây phía sau là 71m, vì vậy còn thiếu khoảng 29 m, đây chính là phần đất mà bị đơn lấn chiếm của chúng tôi khoảng 300m², bao gồm:

Diện tích thứ nhất: Khoảng 72m² (07m x 10,3m) ngoài tường rào xây của chúng tôi, vị trí: Phía Bắc giáp tường xây dài 10,3m; phía Nam giáp ao của bị đơn, dài 10,3 m; phía Đông giáp đất ông T, dài 07m; phía Tây giáp đất của chúng tôi, dài 07m. Trong diện tích đất bị lấn chiếm này thì có khoảng 50 m² đã được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng tôi.

Diện tích thứ hai (diện tích đất ao): Khoảng 216,3m² (21m x 10,3m) bị đơn đã đào ao năm 2006, tứ cận như sau: Phía Đông là ao của bị đơn dài 21m; phía Tây giáp bờ ao của chúng tôi, dài 21m; phía Nam giáp ao của bị đơn, dài 10,3m; phía Bắc giáp đất đang tranh chấp, dài 10,3m.

Diện tích thứ ba (đất bờ ao): Khoảng 127,2m² (5,5m phía Bắc và 04m phía Nam x 31,8m chiều dài), tứ cận như sau: Phía Đông là ao của bị đơn dài 31,8m; phía Tây là bờ ao của chúng tôi 31,8m; phía Nam giáp đất rẫy của bị đơn, dài 02m và giáp đất rẫy của chúng tôi dài 02 m; phía Bắc giáp đất của chúng tôi, dài 5,5m (hiện nay bị đơn lấn chiếm làm lối đi ở diện tích thứ nhất). Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp này là do ngày 20/02/2001, chúng tôi nhận chuyển nhượng đất (suối cạn) của ông Lê Văn E (ông E nhận chuyển nhượng của bà C) phía Đông giáp đuôi đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông B năm 1998, chưa khai phá. Năm 2006 chúng tôi thuê máy múc đào ao ở phần suối cạn, làm bờ ao giáp ao của bị đơn (có một phần ao đang tranh chấp). Sau khi chúng tôi làm bờ ao và cùng làm đường đi ra rẫy một thời gian. Bờ ao được chúng tôi đắp trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông E, nên chúng tôi không đồng ý cho bị đơn được sử dụng chung bờ ao này làm đường đi ra rẫy của bị đơn nữa.

Diện tích đất thứ tư (đất rẫy): Phần đất bị lấn chiếm có hình tam giác, có diện tích 157,5m², cụ thể: Từ phía Bắc, bắt đầu từ mép đường phía Đông do chúng tôi san ủi từ bờ ao kéo về phía Nam giáp đường mòn (Đường lô dậu) bị đơn lấn dần về phía Đông Nam là 4 m; phía Đông giáp đất rẫy của bị đơn, dài 75m; phía Tây giáp đường đi của chúng tôi, dài 75m. Bởi vì: Ngày 03/3/2001, vợ chồng chúng tôi tiếp tục nhận chuyển nhượng đất rẫy của bà C một diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của chúng tôi (Phần đất chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông E trước đó), dài 75m; phía Tây giáp đất ông Vương Văn F, dài 75m; phía Nam giáp đường lô dậu, dài 8m; phía Bắc giáp đất suối cạn của ông E (nay vợ chồng tôi đã múc ao), dài 9m. Như vậy, hai thửa đất nói trên, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông E và bà C được nhập thành một thửa, trong đó phía Nam giáp đường lô dậu có tổng chiều dài là 32m. Năm 2015 vợ chồng tôi san đường đi làm ranh giới đất rẫy giữa nhà chúng tôi và bị đơn, nhưng do bị đơn trồng cây keo lấn sang đất của chúng tôi, nhưng theo kết quả thẩm định của Tòa án thì chiều dài giáp lô dậu chỉ còn 28m. Do đó, chúng tôi khẳng định bị đơn lấn chiếm 04 m chiều ngang giáp lô dậu của thửa đất.

Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị Bích L cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn B, ông Mai Xuân Th trình bày:

Năm 1993 ông B nhận chuyển nhượng và tự khai phá được một số diện tích đất tại Thôn A, xã EP, huyện MĐ. Ông B tự quy hoạch như sau: Phía Bắc giáp

đường quốc lộ 26 là đất ở, ở giữa là ao, cuối cùng là đất rẫy (đất rẫy, rộng 35m x dài 75m). Năm 1998 và năm 2002 ông B chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Năm 2005 ông B chuyển nhượng ao và đất rẫy cho ông Th, sau đó ông Th đổi đất ao và đất rẫy cho bị đơn, về thực trạng, ranh giới không có sự thay đổi gì, cụ thể: Khoảng năm 1993, ông B tự lái máy ủi ao, phía Tây bờ ao giáp đất bà Trương Thị C, do ông B ủi sang một phần đất của bà C nên bà C và ông B thỏa thuận bờ ao được sử dụng chung. Ao ở phía Bắc, bờ ao (Phía sau thửa đất của ông B) ông B ủi thẳng một mương cạn (Rãnh thoát nước) cách bờ ao khoảng 05m chạy dọc theo bờ ao để nước không chảy xuống ao. Như vậy, bờ ao giữa ao của nguyên đơn và bị đơn được ông B ủi đắp trước thời gian ông B chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông E (Đất ông E nhận chuyển nhượng của bà C). Nên bờ ao này, thuộc quyền sử dụng riêng của bị đơn.

Ông B thừa nhận việc ông B chuyển nhượng đất cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày về chiều rộng phía Bắc giáp đường quốc lộ 26 dài 8,9m, chiều rộng phía Nam dài 10,3m. Tuy nhiên, về chiều dài thửa đất nguyên đơn trình bày là không đúng. Bởi vì khi chuyển nhượng, ông B không đo cụ thể chiều dài thửa đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn mà chỉ nói chuyển nhượng cho nguyên đơn từ mép đường quốc lộ 26 kéo dài về hướng Nam đến rãnh thoát nước cách ao khoảng 05m (Rãnh thoát nước hiện nay đất đã lấp cạn, cách ngoài tường rào xây của nguyên đơn hiện nay là 1,2m). Còn diện tích đất từ rãnh cạn đến ao, ông B không chuyển nhượng cho nguyên đơn vì đó là đất bờ ao. Khi ông B chuyển nhượng ao cho ông Th, ông Th đổi đất ao cho bị đơn, thì diện tích này bị đơn sử dụng làm đường đi lên bờ ao (Ranh giới giữa ao của nguyên đơn và bị đơn) đi ra rẫy là thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Năm 2006, sau khi nguyên đơn múc ao xong, bị đơn thuê người đã múc ao cho nguyên đơn để múc lại ao mà trước khi ông B chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, ông B đã đào sẵn, bị đơn chỉ múc ao sâu xuống và sửa xung quanh ao chứ không mở rộng thêm diện tích ao cũng như không múc ao vào phần đất của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày.

Ranh giới đất rẫy của bị đơn nhận đổi từ ông Th với đất rẫy của nguyên đơn (Nhận chuyển nhượng từ ông E) được sử dụng ổn định và năm 2015 nguyên đơn san lấp thành đường để đi lên đường lô dậu, cũng là làm ranh giới đất rẫy giữa nguyên đơn và bị đơn, không xảy ra tranh chấp và bị đơn vẫn sử dụng ổn định đủ 35m chiều ngang theo đường lô dậu nên bị đơn không lấn đất rẫy của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn E trình bày:

Bà C chuyển nhượng đất suối cạn và đất rẫy của bà C cho tôi, đến năm 2001 tôi chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Khi tôi nhận chuyển nhượng từ bà C thì ông B đã đắp bờ ao từ trước, tôi cũng biết việc ông B đắp bờ ao có lấn sang đất bà C, nhưng ông B và bà C đã thỏa thuận với nhau về việc dùng bờ ao này làm lối đi chung. Hiện trạng bờ ao là ranh giới giữa ao của nguyên đơn và bị đơn vẫn còn nguyên hiện trạng từ khi bà C chuyển nhượng cho tôi. Tôi chỉ xác định được ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo một đường thẳng từ cột bê tông (Cột bê tông giữa đất của tôi đã chuyển nhượng cho nguyên đơn với đất của nguyên đơn) đến ụ mỗi đường lô dậu, hiện nay ụ mỗi nay không còn, nên tôi không xác định được có sự lấn chiếm giữa nguyên đơn và bị đơn hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị C trình bày:

Tôi đã chuyển nhượng đất rẫy của mình cho ông E, sau này ông E chuyển nhượng cho nguyên đơn, trước khi tôi chuyển nhượng cho ông E thì ông B đã múc ao và đắp bờ ao sang đất suối cạn của tôi khoảng 02m, sau đó tôi và ông B đã thỏa thuận với nhau về việc dùng bờ ao này làm con đường chung để đi ra rẫy. Tôi khẳng định tôi không chuyển nhượng suối cạn cho ai, sau này tôi không sử dụng đất suối cạn này nữa và diện tích đất này hiện nay là ao của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 74, Điều 147, Điều 220, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 24 và Điều 33 Luật đất đai năm 1993; Áp dụng Điều 5 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q về yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S bà Lê Thị Bích L phải trả đất lấn chiếm tọa lạc ở thôn 04, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk:

1.1. Buộc bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị Bích L phải trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q 69,5m², ở thôn 04, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, vị trí:

- Phía Bắc giáp tường xây của vợ chồng ông Diệp bà Q, dài 10,3m;
- Phía Nam giáp ao (Thửa 204) của vợ chồng ông S bà L, dài 10,3m;
- Phía Đông giáp đất ông đất ông Nguyễn Văn T, dài 7m;

- Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông H bà Q, dài 6,5m.

Diện tích 69,5m² có 36m² nằm trong diện tích đất 315m² tại thửa đất số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 772114 ngày 22/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Diệp Bảo H.

1.2. Chia cho nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H bà Huỳnh Thị Kim Q và bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S bà Lê Thị Bích L, mỗi bên được sử dụng riêng ½ bờ ao, bờ ao giáp ao của bên nào thì bên đó có quyền sử dụng bề rộng bờ ao bên ấy (có sơ đồ biên bản mốc giới ngày 27 tháng 02 năm 2017 kèm theo) ở thôn 04, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể chia theo phương thức sau: Chọn đầu tường rào xây (Cách cột bê tông là ranh giới đất của vợ chồng ông H bà Q với đất ông Lê Văn E là 1,05m) ở phía Bắc làm chuẩn, kéo một đường thẳng về phía Nam dài 36m để chia đôi bờ ao đến cách điểm nối từ cọc bê tông (ranh giới giữa đất rẫy của vợ chồng ông H bà Q với đất rẫy ông Vương Văn F) đến cọc bê tông chôn ở vị trí giáp bờ ao phía Đông Nam của vợ chồng ông S bà L (Ranh giới đất rẫy giữa vợ chồng ông S bà L với vợ chồng ông H bà Q) là 27m, tính từ ranh giới cọc bê tông giữa đất ông Hải với đất vợ chồng ông H bà Q ở phía Tây đo về cọc bê tông (Ranh giới đất rẫy giữa đất vợ chồng ông S bà L với đất vợ chồng ông H bà Q). Bờ ao được chia, ở phía Bắc vợ chồng ông S, bà L chỉ có quyền sử dụng ½ bờ ao từ vị trí có ao của vợ chồng ông S bà L cách đầu tường rào xây của vợ chồng ông H bà Q 6,5m.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông H bà Q yêu cầu bị đơn vợ chồng ông S bà L phải trả:

- 216,3m² ao trong thửa 204 (Chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ở thôn 4, xã EP huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phía Đông là ao của vợ chồng ông S bà L dài 21m; Phía Tây giáp bờ ao của vợ chồng ông S bà L dài 21m; Phía Nam giáp ao của vợ chồng ông S bà L; Phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông H bà Q.

- 157,5m² đất rẫy (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ở thôn A, xã EP huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk có hình tam giác, vị trí: Phía Bắc điểm mốc là cọc bê tông (ranh giới đất rẫy giữa đất vợ chồng ông S bà L với đất vợ chồng ông S bà L) kéo một đường thẳng về phía Nam giáp đường mòn rộng dần về phía Đông Nam là 4m; Phía Đông giáp đất rẫy của vợ chồng ông S bà L dài 75m; Phía Tây giáp đường đi lên đường mòn của vợ chồng ông H bà Q dài 75m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/6/2017 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Cấp sơ thẩm xét xử vụ án chưa xem xét hết các tình tiết của vụ án, xét xử chưa khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do vậy đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, HĐXX, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông H bà Q. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, luận cứ của luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận việc trước khi bán đất cho nguyên đơn ông B đã múc ao và múc một rãnh cạn phía trên bờ ao, giáp với phần đất mà ông B bán cho nguyên đơn cách bờ ao ông B đã múc khoảng 03 đến 05 m về phía Bắc, rãnh cạn này vẫn còn trên thực tế (Bút lục 110). Nguyên đơn căn cứ vào sơ đồ thửa đất được vẽ trong “Giấy nhượng vườn ở” viết tay đề ngày 20/3/1998 (Bút lục 15) để khẳng định ông B chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất có chiều dài là 100m và lấy đó làm căn cứ để xác định việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông B lại khẳng định ông B không vẽ sơ đồ cũng như điền chiều dài các cạnh vào sơ đồ trong “Giấy nhượng vườn ở” như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, tại kết luận giám định số: 57/PC54 ngày 30/8/2016 của phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk chỉ kết luận “Chữ ký trong ô hình thang có ghi các

chữ 6,50m + 2m; 7,9m + 2m; 100m; 6,20m” là chữ ký của ông B chứ không xác định được thời điểm viết của chữ ký trong ô hình thang trên. Bên cạnh đó, nguyên đơn cũng không yêu cầu giám định chữ số “100m” trong ô hình thang trên có phải là chữ số do ông B viết hay không nên không có căn cứ để xác định được chiều dài của thửa đất mà ông B bán cho ông H là 100m như ông H nói. Trong khi đó tại “Giấy nhượng vườn ỏ” thì lại ghi “Nam giáp hồ ông B”, phía dưới có xác nhận của ban tự quản thôn 4 là ông Đào Mạnh G. Tại bút lục số 16 thể hiện: Ngày 19/10/2002 ông B và ông H thỏa thuận lại ranh giới thửa đất như sau: Phía Tây giáp nhà ông Sáu E, giữ nguyên; Phía Đông giáp ông B, phải cộng thêm 80 cm ở sau; mặt đường của ông H là 8,9 m; phía sau thổ cư của ông H là 10,3 m. Tức là, khi các bên xác định lại ranh giới thì chỉ thỏa thuận về chiều ngang của thửa đất mà không thỏa thuận về chiều dài của thửa đất, các bên cũng xác định khi bàn giao đất ngoài thực địa và khi xác định lại ranh giới thửa đất vào ngày 19/10/2002 thì không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ ước lượng với nhau. Từ các căn cứ trên thì có thể xác định được rằng ông B bán đất cho ông H có chiều dài đến hồ ông B (ao ông B đã đào năm 1993) thể hiện ở nội dung “Nam giáp hồ ông B” như trong “Giấy nhượng vườn ỏ” chứ không phải chiều dài thửa đất là 100m như nguyên đơn trình bày. Như vậy, phần đất từ rãnh cạn đến bờ hồ ông B cũ (nay là hồ ông S) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, cụ thể: Diện tích đất có diện tích 69,5 m², có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp tường xây của vợ chồng ông H bà Q, dài 10,3 m; phía Nam giáp ao (thửa 204) của vợ chồng ông S, bà L, dài 10,3 m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T, dài 07 m; phía Tây giáp đất của vợ chồng ông H, bà Q, dài 6,5 m. Trong diện tích 69,5 m² đất trên thì có 36 m² thuộc giấy chứng nhận số V772114 đã được UBND huyện MĐ cấp cho nguyên đơn (Bút lục 173, 174).

[2] Nguyên đơn cho rằng ông B bán đất cho nguyên có chiều dài thửa đất là 100m và năm 2005 bị đơn cải tạo lại diện tích ao cũ của ông B (Lúc đó đã thuộc quyền sử dụng của bị đơn) đã mở rộng diện tích ao nên đã lấn chiếm 216,3m² (21m x 10,3m) đất của nguyên đơn để làm ao. Còn phía bị đơn thì cho rằng mình sử dụng đúng hiện trạng đất theo bàn giao của ông Th và năm 2006 bị đơn cải tạo lại ao chỉ cải tạo lại lòng ao chứ không mở rộng diện tích ao như nguyên đơn trình bày. Đối với vấn đề này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Theo như phân tích ở trên thì ông B chỉ bán cho nguyên đơn chiều dài thửa đất đến bờ ao của ông S hiện nay chứ không phải 100 m như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, các đương sự đều thừa nhận khi ông B múc ao vào năm 1993, có đào một rãnh cạn cách bờ ao ông B đã múc khoảng từ 03 đến 05 m (Khoảng cách này chỉ ước lượng chứ không đo đạc cụ thể), hiện nay rãnh cạn này vẫn còn trên thực tế. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay rãnh cạn này cách bờ ao của ông S là 4,8 m (Bút lục 110). Đồng thời, tại thời điểm ông S cải tạo lại ao thì nguyên đơn cũng có mặt

và không có ý kiến gì, ông S sử dụng ổn định không có tranh chấp đến năm 2015. Như vậy, đã có đủ căn cứ để xác định khi ông S cải tạo lại ao của mình vào năm 2006 không hề mở rộng diện tích ao về phía Bắc như nguyên đơn đã trình bày. Do đó, yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất ao $216,3\text{m}^2$ ($21\text{m} \times 10,3\text{m}$) là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với diện tích $127,2\text{ m}^2$ đất bờ ao, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nguồn gốc của bờ ao bắt nguồn từ khi ông B múc ao vào năm 1993 đã đổ đất lên một phần sinh của bà C để tôn tạo thành đường đi chung ra rẫy có chiều ngang khoảng 04 m, bà C cũng thừa nhận việc này là có thật. Khi bà C bán phần sinh này cho ông E thì đã có bờ ao này, sau này vào năm 2001 ông E bán lại phần sinh đã mua của bà C cho nguyên đơn thì bờ ao này vẫn còn nguyên hiện trạng, đến năm 2005 khi nguyên đơn múc phần sinh này làm ao thì cũng đổ đất lên diện tích đất bờ ao (Đã có sẵn từ năm 1993). Hiện nay bờ ao này là ranh giới giữa ao của nguyên đơn và ao của bị đơn, được nguyên đơn, bị đơn sử dụng làm lối đi chung ra rẫy một thời gian tương đối dài mà không có tranh chấp. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì bờ ao này có kích thước 5,5m phía Bắc, 04m phía Nam và chiều dài của bờ ao là 31,8m (Bút lục 108, 111) phù hợp với lời khai của ông B, bà C và ông E nên có thể xác định diện tích đất bờ ao trên vẫn giữ nguyên hiện trạng so với thời điểm ông B múc ao để làm bờ ao vào năm 1993. Dựa trên thỏa thuận của ông B và bà C về việc sử dụng bờ ao trên làm lối đi chung ra rẫy nên cấp sơ thẩm chia đôi bờ ao trên thành hai phần, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ bờ ao, bờ ao giáp ao của bên nào thì bên đó có quyền sử dụng bề rộng bờ ao bên ấy như án sơ thẩm xét xử là phù hợp.

[4] Về diện tích đất $157,5\text{m}^2$ đất rẫy có hình tam giác mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nguồn gốc đất được bắt nguồn từ việc ông B và bà C khai hoang để làm rẫy (Phía Đông đất bà C giáp đất rẫy của ông B) ngày 13 tháng 7 năm 2005 bị đơn nhận đổi đất rẫy của ông Th (Ông Th nhận chuyển nhượng của ông B) còn đất rẫy của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông E và bà C năm 2001 (Đất rẫy ông E trước đó nhận chuyển nhượng từ bà C). Khi chuyển nhượng đất cho nhau thì toàn bộ các diện tích đất rẫy trên chưa được cấp GCNQSD đất nên các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau dựa trên thực trạng sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng cả nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng ổn định, không có tranh chấp và sử dụng đúng theo thực trạng, hiện nay các diện tích đất trên cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất. Các giấy tờ viết tay mà ông E và bà C chuyển nhượng cho nguyên đơn không ghi diện tích, độ dài các cạnh, sau khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc để xác định chiều dài các cạnh mà chỉ ước lượng với nhau, bên cạnh đó trong các giấy tờ viết tay trên không có chữ ký giáp ranh của các chủ đất liền kề nên không có căn

cứ để xác định được chiều dài thửa đất của nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng từ ông E là 35m như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, năm 2015 nguyên đơn thuê máy san lấp đường đi lên đường mòn (Đường lô dàu) cũng là tạo ranh giới thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn, tại thời điểm này các bên đều không có ý kiến gì và đồng ý sử dụng theo hiện trạng thực tế. Vì vậy, việc nguyên đơn căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk để cho rằng mình bị thiếu 04m ở phía Nam thửa đất là do bị đơn lấn là không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh. Từ những phân tích trên HĐXX phúc thẩm thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu đòi 157,5m² đất rẫy có hình tam giác mà nguyên đơn yêu cầu.

[5] Từ các phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của các đồng nguyên đơn ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đăk Lăk.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông H bà Q. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đăk Lăk và chuyển hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ý kiến của Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX thấy rằng: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk (Bút lục số 107) có xác định diện tích tranh chấp thứ nhất là 49,44m² (4,8m x 10,3m), nhưng sau đó đến ngày 27/02/2017 Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk đã tiến hành xác định lại mốc giới tranh chấp (Bút lục số 151). Mặt khác, sau đó theo yêu cầu của bà Q Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2017 (Bút lục số 171) đã xác định lại “ Có một phần diện tích nằm trong diện tích đất tranh chấp với vợ chồng bà Q”. Sau đó ngày 17/5/2017 Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk đã tiến hành xác minh (Bút lục số 173) tại UBND xã EP thì đã xác định lại diện tích tranh chấp từ tường rào vợ chồng ông H đến ao vợ chồng ông S đang sử dụng là 69,5m², trong đó có 36m² (6m x 6 m) nằm trong diện tích đất đã được UBND huyện MĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H bà Q. Mặt khác, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị Bích L phải trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q 69,5m² là có lợi cho nguyên đơn, bị đơn chấp nhận không kháng cáo nên không có căn cứ, HĐXX không chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Diệp Bảo H và bà Huỳnh Thị Kim Q.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q về yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S bà Lê Thị Bích L phải trả đất lấn chiếm tọa lạc ở thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk:

Buộc bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Lê Thị Bích L phải trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q 69,5m², ở thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, vị trí:

- Phía Bắc giáp tường xây của vợ chồng ông Diệp bà Q, dài 10,3m;
- Phía Nam giáp ao (thửa 204) của vợ chồng ông S bà L, dài 10,3m;
- Phía Đông giáp đất ông đất ông Nguyễn Văn T, dài 7m;
- Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông H bà Q, dài 6,5m.

Diện tích 69,5m² có 36m² nằm trong diện tích đất 315m² tại thửa đất số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 772114 ngày 22/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Diệp Bảo H.

[2.2] Chia cho nguyên đơn vợ chồng ông Diệp Bảo H bà Huỳnh Thị Kim Q và bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S bà Lê Thị Bích L, mỗi bên được sử dụng riêng ½ bờ ao, bờ ao giáp ao của bên nào thì bên đó có quyền sử dụng bề rộng bờ ao bên ấy (có sơ đồ biên bản mốc giới ngày 27 tháng 02 năm 2017 kèm theo) ở thôn A, xã EP, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể chia theo phương thức sau: Chọn đầu tường rào xây (Cách cột bê tông là ranh giới đất của vợ chồng ông H bà Q với đất ông Lê Văn E là 1,05m) ở phía Bắc làm chuẩn, kéo một đường thẳng về phía Nam dài 36m để chia đôi bờ ao đến cách điểm nối từ cọc bê tông (Ranh giới giữa đất rẫy của vợ chồng ông H bà Q với đất rẫy ông Vương Văn F) đến cọc bê tông

chôn ở vị trí giáp bờ ao phía Đông Nam của vợ chồng ông S bà L (Ranh giới đất rẫy giữa vợ chồng ông S bà L với vợ chồng ông H bà Q) là 27m, tính từ ranh giới cọc bê tông giữa đất ông F với đất vợ chồng ông H bà Q ở phía Tây đo về cọc bê tông (Ranh giới đất rẫy giữa đất vợ chồng ông S bà L với đất vợ chồng ông H bà Q). Bờ ao được chia, ở phía Bắc vợ chồng ông S, bà L chỉ có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ bờ ao từ vị trí có ao của vợ chồng ông S bà L cách đầu tường rào xây của vợ chồng ông H bà Q 6,5m.

[2.3] Bác yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông H bà Q yêu cầu bị đơn vợ chồng ông S bà L phải trả:

- 216,3m² ao trong thửa 204 (Chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ở thôn A, xã EP huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phía Đông là ao của vợ chồng ông S bà L dài 21m; Phía Tây giáp bờ ao của vợ chồng ông S bà L dài 21m; Phía Nam giáp ao của vợ chồng ông S bà L; Phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông H bà Q.

- 157,5m² đất rẫy (Chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ở thôn A, xã EP huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk có hình tam giác, vị trí: phía Bắc điểm mốc là cọc bê tông (ranh giới đất rẫy giữa đất vợ chồng ông S bà L với đất vợ chồng ông S bà L) kéo một đường thẳng về phía Nam giáp đường mòn rộng dần về phía Đông Nam là 4m; Phía Đông giáp đất rẫy của vợ chồng ông S bà L dài 75m; Phía Tây giáp đường đi lên đường mòn của vợ chồng ông H bà Q dài 75m.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q phải chịu 382.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 325.000đ mà bà Q đã nộp theo các biên lai số AA/2010/0017735 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Vợ chồng ông H bà Q còn phải nộp 57.000 đồng; vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Lê Thị Bích L phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Diệp Bảo H, bà Huỳnh Thị Kim Q mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000đ đã nộp theo các biên lai số AA/2014/0037995 và AA/2014/0037996 ngày 22/6/2017; biên lai số AA/2016/0004465 và AA/2016/0004466 ngày 17/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrắk;
- Chi cục THADS huyện MĐ;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Văn Công Dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Lê Thị Tùng

Lê Thị Thanh Huyền

Văn Công Dân