

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BR

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

Bản án số: 10/2024/DS-PT

Ngày: 16/01/2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BR

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Quang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh BR.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh BR** tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BR, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 212/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 130/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023; Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 208/2023/TB-TA ngày 25 tháng 12 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 01/2024/TB-TA ngày 03 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị X, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ 37/26, khu phố H, thị trấn H, huyện L, tỉnh BR. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Phúc C, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn H, huyện L, tỉnh BR. (Có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Hồ Văn B, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, thị trấn H, huyện L, tỉnh BR. (Có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Yên P, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, thị trấn H, huyện L, tỉnh BR. (Có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện L; Địa chỉ: 1939 Quốc lộ 55, thị trấn L, huyện L, tỉnh BR.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Văn H1, chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mạch Văn L, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L. (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà X là ông Dương Phúc C trình bày:*

Năm 1986, vợ chồng bà Phạm Thị X, ông Đặng Thiên T (ông T chết ngày 13/9/2007) khai phá diện tích đất 15.828m², gồm thửa đất số 13, Tờ bản đồ 25 thị trấn H có diện tích 6.167m² và thửa đất số 57, Tờ bản đồ 30 thị trấn H có diện tích 9.661m². Đất này đã được UBND huyện Đ (nay là huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552009 ngày 12/11/1998 cho ông Đặng Thiên T đứng tên. Năm 2000, ông T và bà X do ông Đặng Thiên T đại diện chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yên P diện tích đất 2.000m² là một phần thửa số 57, Tờ bản đồ số 30 thị trấn H, huyện L, tỉnh BR. Năm 2002, để làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng cho ông B, bà P thì ông T, bà X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn H xác nhận. Theo hợp đồng này thì diện tích đất chuyển nhượng cho ông B, bà P là 2.419m². Sau khi chuyển nhượng đất cho ông B, bà P và chuyển nhượng cho nhiều người khác thì diện tích đất còn lại của thửa số 25 (cũ 57), Tờ bản đồ 185 (cũ 30) thị trấn H là 1.767,7m². Sau khi ông T chết thì những người thừa kế của ông T thống nhất để lại diện tích đất này cho bà X. Ngày 30/9/2009, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số AP 493677 cho bà X đứng tên diện tích đất 1.767,7m², thửa đất số 25, Tờ bản đồ 285 thị trấn H. Năm 2020, gia đình bà X phát hiện ông B, bà P lấn chiếm sang thửa đất số 25, Tờ bản đồ 30 (mới 185) thị trấn H với diện tích 109,7m², theo Mảnh trích đo địa chính số 545-2020 (phục vụ xác định diện tích) hệ tọa độ VN-2000, khu phố H, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 26/11/2020.

Ngày 14/12/2020, bà X nộp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì mới biết diện tích đất của gia đình bà X bị giảm. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L yêu cầu gia đình bà X làm đơn cam kết giảm diện tích nhưng gia đình bà X không đồng ý vì ông Hồ Văn B đã rào lấn ranh đất của gia đình bà X diện tích 109,7m² đất.

Ngày 12/3/2021, gia đình bà X gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đến UBND thị trấn H. Bà X yêu cầu ông Hồ Văn B trả lại cho gia đình bà X diện tích 109,7m² đất nhưng ông B khẳng định không lấn sang ranh đất của gia đình bà X. Do hai bên không thống nhất ý kiến, vì vậy việc hòa giải không thành.

Bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn B trả lại cho gia đình bà X diện tích đất 109,7m², thuộc thửa đất số 25 (cũ 57), Tờ bản đồ 185 (cũ 30)

thị trấn H, huyện L; loại đất trồng cây lâu năm. Sau khi có Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 18/7/2022 thì bà X thay đổi yêu cầu khởi kiện là bà X yêu cầu buộc ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yên P trả lại cho bà X phần diện tích 100,6m² đã lấn chiếm của gia đình bà X.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Hồ Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yên P trình bày:

Đầu năm 1999, gia đình ông B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S một sân phơi cá heo bằng đất nền khoảng hơn 400m² tại ấp HĐ (nay là ấp H), thị trấn H bằng giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông S thì ông B, bà P tiếp tục hành nghề phơi cá heo và ủ mắm làm thức ăn gia súc. Giấy tờ tay về việc mua bán với ông S đã thất lạc.

Ngày 24/01/2000, ông B, bà P nhận chuyển nhượng một thửa đất tiếp giáp với diện tích đất mà ông B, bà P nhận chuyển nhượng của ông S có diện tích 2.000m², với số tiền là 20.000.000 đồng của ông Đặng Thiên T, bà Phạm Thị X tại ấp HĐ (nay là ấp H), thị trấn H (có giấy viết tay). Đến giữa năm 2001, ông T, bà X chuyển nhượng thêm cho ông B, bà P 6m² đất liền kề với giá tiền là 400.000 đồng có giấy viết tay. Như vậy, tổng diện tích khu đất của gia đình ông B hiện nay là được hình thành bởi 03 lần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay rất công khai, minh bạch.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà X thì ông B thực hiện xây tường rào do ông Đặng Thiên T đứng ra chỉ ranh và giám sát quá trình xây tường rào năm 2000.

Đến năm 2002, gia đình ông B được UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 867245 ngày 10/01/2002 với diện tích 2.419m², thửa đất số 266, Tờ bản đồ số 30 thị trấn H, huyện L. Trong suốt 23 năm qua, gia đình ông B làm ăn, sinh sống ổn định không có tranh chấp đất với bất kỳ hộ dân nào sống xung quanh khu đất. Nay bà X nói ông B, bà P lấn chiếm đất của bà X thì ông B, bà P không đồng ý.

Đối với bản vẽ sơ đồ vị trí thể hiện gia đình ông B đang sử dụng diện tích đất 100,6m² của bà X thì ông B, bà P không đồng ý vì việc đo vẽ đúng hay sai là của Nhà nước chứ ông B, bà P không biết. Ông B, bà P chỉ biết đất từ khi nhận chuyển nhượng của ông T xong thì xây hàng rào do chính ông T chỉ ranh từ thời điểm năm 2000 đến nay và không tranh chấp với ai. Ông B, bà P đề nghị bà X phải cung cấp được chứng cứ cụ thể về việc ông B, bà P có xê dịch hàng rào, làm sai lệch diện tích đất. Vì vậy, ông B và bà P đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X đối với ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Hồ Văn B và bà Nguyễn Thị Yến P phải tự tháo dỡ hàng rào móng đá học và một phần nhà tạm trên diện tích đất 74,5m² (tọa độ 14-26-25-24-23-22-21-20-36-37-38-39-39a, ký hiệu khu 1) và diện tích đất 26,1m² (tọa độ 32a-32-33-34-35-18a-18-17-32a, ký hiệu khu 2) theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/7/2022, bổ sung số thửa và tờ bản đồ mới ngày 12/5/2023 để trả lại diện tích đất 100,6m² cho bà Phạm Thị X (Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 05/6/2023, Tòa án nhân dân huyện L nhận được đơn kháng của ông Hồ Văn B đề ngày 02/6/2023 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L để giữ nguyên hiện trạng đất chứ ông B, bà P không phải trả cho bà X diện tích đất 100,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày không rõ về các vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp nên Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thẩm định tại chỗ. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

6. *Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BR tham gia phiên tòa:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn B nhưng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng: Công nhận cho ông B được sử dụng diện tích đất tranh chấp 74,5m² (tọa độ 14, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 36, 37, 38, 39, 39a, ký hiệu khu 1) và diện tích đất 26,1m² (tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a, 18, 17, 32a, ký hiệu khu 2) theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 12/5/2023. Diện tích đất này đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số AP 493677 ngày 30/9/2009 cho bà X đứng tên thửa 25, Tờ bản đồ 285 thị trấn H, huyện L.

Ông B, bà P phải thanh toán cho bà X số tiền tương ứng với diện tích đất mà ông B được công nhận là 100,6m² theo giá mà Hội đồng định giá huyện L xác định tại Biên bản định giá ngày 24/5/2023.

Ông B và bà X có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B và bà X đã được UBND huyện L cấp cụ thể là: Ông B điều chỉnh biến động tăng diện tích 100,6m² đất; bà X điều chỉnh biến động giảm diện tích 100,6m² đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Hồ Văn B nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông B đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông B hợp lệ.

[2]. Bà Phạm Thị X khởi kiện ông Hồ Văn B đề yêu cầu ông B trả lại cho bà X diện tích đất 100,6m² thuộc thửa 25, Tờ bản đồ 185 thị trấn H, huyện L. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Việc tranh chấp đã được hòa giải cơ sở. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện L, bị đơn cư trú tại huyện L. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3]. Bà Phạm Thị X vắng mặt nhưng bà X đã ủy quyền cho ông Dương Phúc C và ông C có mặt. Ông Lâm Văn H1 là người đại diện theo pháp luật của UBND huyện L vắng mặt nhưng ông H1 đã ủy quyền cho ông Mạch Văn L nhưng ông L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông H1, bà X, ông L là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Năm 1986 vợ chồng bà Phạm Thị X, ông Đặng Thiên T (ông T chết ngày 13/9/2007) khai phá diện tích đất 15.828m², gồm thửa 13, Tờ bản đồ 25 thị trấn H có diện tích 6.167m² và thửa 57, Tờ bản đồ 30 thị trấn H có diện tích 9.661m². Đất này đã được UBND huyện Đ (Nay là huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552009 ngày 12/11/1998 cho ông Đặng Thiên T đứng tên. Sau khi chuyển nhượng cho ông B, bà P và chuyển nhượng cho nhiều người khác thì diện tích đất còn lại của thửa số 25 (cũ 57), Tờ bản đồ 185 (cũ 30) thị trấn H là 1.767,7m². Sau khi ông T chết thì những người thừa kế của ông T thống nhất để lại diện tích đất này cho bà X. Ngày 30/9/2009, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số AP 493677 cho bà X đứng tên diện tích 1.767,7m² thuộc thửa 25, Tờ bản đồ 285 thị trấn H. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 12/05/2023 thì diện tích thửa 57 (mới 25) là 1.767,7m². Diện tích thực tế mà bà X sử dụng theo ranh cấp sổ đỏ là 1645,8m² thiếu 1.767,7m² - 1645,8m² = 121,9m² là do: Làm đường không có quyết định thu hồi là 15,9m², diện tích bà X không sử dụng vì lệch ranh sang thửa đất khác là 5,4m² và diện tích đất tranh chấp với ông B là 74,5m² + 26,1m²; tổng cộng là 121,9m².

Theo ông B, bà P thì đầu năm 1999 gia đình ông B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S một sân phơi cá heo bằng đất nền khoảng hơn 400m² tại ấp HB (nay là ấp H), thị trấn H bằng giấy tay nhưng giấy tay đã thất lạc. Sau khi nhận

chuyển nhượng đất của ông S thì ông B, bà P tiếp tục hành nghề phơi cá heo và ủ mắm làm thức ăn gia súc. Năm 2000, ông B nhận chuyển nhượng của ông T, bà X bằng giấy tay diện tích đất 2.000m^2 tiếp giáp với đất mà ông B, bà P nhận chuyển nhượng của ông S. Năm 2001, ông B, bà P nhận chuyển nhượng tiếp diện tích 6m^2 đất của ông T, bà X bằng giấy tay có chữ ký của ông T, bà X. Đất của ông S chuyển nhượng cho ông B, bà P cũng có nguồn gốc từ đất của ông T, bà X. Để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất mà ông T, bà X chuyển nhượng cho ông B thì ngày 02/01/2002, ông T, bà X và ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn H xác nhận với diện tích 2.419m^2 . Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông B được UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 867245 ngày 10/01/2002 cho ông B với diện tích 2.419m^2 , thửa 266, Tờ bản đồ số 30 thị trấn H, huyện L. Ông B nhận chuyển nhượng từ ông T, bà X là 2.419m^2 nhưng theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 12/05/2023 thì ranh cấp sổ đỏ cho ông B chỉ có $2.388,8\text{m}^2$ là đo vẽ thiếu diện tích cấp sổ đỏ cho ông B, bà P là $2.419\text{m}^2 - 2.388,8\text{m}^2 = 30,2\text{m}^2$

[5]. Bà Phạm Thị X và ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P thừa nhận: Năm 2000, ông T, bà X do ông Đặng Thiên T đại diện chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hồ Văn B bằng giấy tay diện tích đất 2.000m^2 là một phần thửa số 57, Tờ bản đồ số 30 thị trấn H, huyện L, tỉnh BR. Năm 2002, để làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng, sang tên cho ông B, bà P thì ông T, bà X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn B được UBND thị trấn H xác nhận ngày 02/01/2002. Theo hợp đồng này thì diện tích đất ông T, bà X chuyển nhượng cho ông B là 2.419m^2 .

Việc ông B, bà P cho rằng ông B, bà P nhận chuyển nhượng đất của ông S diện tích đất khoảng 400m^2 nhưng ông B không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Theo ông B, bà P thì nguồn gốc đất của ông S chuyển nhượng cho ông B, bà P cũng là đất trước đây thuộc quyền sử dụng của ông T, bà X. Ông B, bà P và bà X thừa nhận là ông T, bà X chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 2.000m^2 ; ông B xuất trình giấy tay có nội dung là ông T, bà X chuyển nhượng cho ông B, bà X 6m^2 đất vào ngày 20/5/2001. Ông T, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà P có xác nhận của UBND thị trấn H vào ngày 02/01/2002 với diện tích 2.419m^2 . Như vậy, đủ cơ sở xác định là trong tổng số diện tích mà ông T, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B có diện tích mà ông S chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông B, bà P là 413m^2 . Ngày 10/01/2002, UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp sổ đỏ số T 867245 với diện tích 2.419m^2 thuộc thửa 266, Tờ bản đồ 30 thị trấn H cho hộ Hồ Văn B đứng tên. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 12/05/2023 (viết tắt là sơ đồ) thì diện tích thửa 266, Tờ bản đồ số 30 thị trấn H, huyện L theo ranh pháp lý cấp sổ đỏ cho ông B, bà P có diện tích $2.388,8\text{m}^2$; diện tích hiện trạng ông B đang sử dụng theo ranh giới sổ đỏ cấp cho ông B thiếu là $2.388,8\text{m}^2 - 203\text{m}^2 = 2.185\text{m}^2$ bởi vì: Diện tích mở đường nhưng không có quyết định thu hồi của ông B là: $22,9\text{m}^2 + 79,2\text{m}^2 + 8,3\text{m}^2 +$

$6,7\text{m}^2 + 38,2\text{m}^2 + 44,2\text{m}^2 = 199,5\text{m}^2$; diện tích theo ranh cấp sổ đỏ cho ông B, bà P lệch qua thửa 25 ông B không sử dụng là $3,7\text{m}^2$; tổng cộng là 203m^2 .

Diện tích đất không nằm trong ranh cấp sổ đỏ cho ông B nhưng ông B đang sử dụng là $26,1\text{m}^2 + 74,5\text{m}^2 = 100,6\text{m}^2$ (đang tranh chấp) và diện tích không thuộc đất của bà X và cũng không thuộc đất của ai ở lô 6, diện tích $38,9\text{m}^2 + 94,6\text{m}^2$ ở các tọa độ 13, 38, 37, 39. 46, 13; tổng cộng là 234m^2 . Vì vậy, tổng diện tích đất ông B đang sử dụng trên thực tế là $2.185\text{m}^2 + 234\text{m}^2 = 2.419\text{m}^2$.

[6]. Theo Sơ đồ vị trí thì phần đất tranh chấp $74,5\text{m}^2$ ở các tọa độ 14, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 36, 37, 38, 39, 39a (ký hiệu khu 1) và phần đất $26,1\text{m}^2$ ở tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a, 18, 17, 32a (ký hiệu khu 2) là đất nằm trong ranh cấp sổ đỏ cho bà X. Xét thấy, phần đất lô 2 nằm trong ranh cấp sổ đỏ cho bà X là không hợp lý bởi vì: Phần đất này bị vây bọc bởi diện tích $38,9\text{m}^2$ ở lô 6 mà ông B đang sử dụng nhưng không thuộc quyền sử dụng của ai (không có sổ thửa); đồng thời phần diện tích lô 6 và diện tích đất khu 2 thì ông B, bà P đã làm kho từ khoảng năm 2001 và sử dụng đến nay nhưng gia đình bà X không có ý kiến gì. Đối chiếu với Sơ đồ vị trí do Phòng địa chính nông nghiệp huyện Đ (nay là huyện L) lập ngày 11/12/2001 thì sơ đồ này đất của ông B không có phần lõm mà các cạnh thẳng vuông góc còn theo Sơ đồ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 12/05/2023 thì phần đất này lõm vào tại lô 6 ở các điểm tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a; hơn nữa, khi lập sơ đồ để cấp sổ đỏ cho ông B diện tích đất mà ông B nhận chuyển nhượng từ ông T, bà X thì thiếu $30,2\text{m}^2$. Như vậy, đủ căn cứ xác định diện tích đất tại khu 2 là ông T, bà X đã chuyển nhượng cho ông B nhưng khi cấp sổ đỏ cho ông B thì đo thiếu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B, bà P phải tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất $26,2\text{m}^2$ (khu 2) để trả lại cho bà X diện tích đất này là chưa hợp lý.

Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 74m^2 ở khu số 1 thì theo sơ đồ là nằm trong ranh đất cấp sổ đỏ cho bà X nhưng ông B, bà P sử dụng. Theo ông B, bà P thì phần đất này, ông B, bà P đã xây hàng rào và làm mái che từ năm 2000 do ông T chỉ ranh. Xét thấy, nếu năm 2000 ông B, bà P đã xây dựng hàng rào, mái thì ngày 11/12/2001, Phòng địa chính nông nghiệp đo đất để cấp sổ đỏ cho ông B không thể lệch ranh vì đã có ranh giới rõ ràng. Vì vậy, không có cơ sở xác định ông B, bà P xây tường rào, mái che theo ranh này vào năm 2000 mà phải ít nhất là sau ngày đo vẽ 11/12/2001. Diện tích đất này là vượt quá ngoài diện tích mà ông B, bà P nhận chuyển nhượng của ông T, bà X và không có căn cứ xác định ông T chỉ ranh cho ông B, bà P xây hàng rào nên đủ căn cứ xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà X. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông B, bà P tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất này để trả lại đất cho bà X là có căn cứ.

Đối với diện tích đất bà X sử dụng ngoài diện tích mà bà X được cấp sổ đỏ là $240,8\text{m}^2$ (thửa 247) + $315,7\text{m}^2$ (thửa 366) + $30,9\text{m}^2$ (không thuộc thửa nào) + $3,7\text{m}^2$ (thửa 266), tổng cộng là $591,1\text{m}^2$. Diện tích đất mà ông B, bà P sử dụng ngoài ranh giới được cấp sổ đỏ cho ông B ở khu 6, diện tích $38,9\text{m}^2 + 94,6\text{m}^2$ ở tọa độ 13, 38, 37, 39. 46, 13; tổng cộng là $133,5\text{m}^2$ thì các đương sự không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn B. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X. Buộc ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P phải tự tháo dỡ hàng rào móng đá học và một phần nhà tạm trên diện tích đất 74,5m² (tọa độ 14, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 36, 37, 38, 39, 39a (ký hiệu khu 1) để trả lại diện tích 74,5m² đất cho bà Phạm Thị X.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc buộc ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P phải tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại cho bà X diện tích đất 26,1m² ở tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a, 18, 17, 32a (ký hiệu khu 2).

Công nhận cho ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P được quyền sử dụng diện tích đất 26,1m² ở tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a, 18, 17, 32a (ký hiệu khu 2).

Diện tích đất khu 1 và khu 2 thuộc thửa số 25 (cũ 57), Tờ bản đồ 185 (cũ 30) thị trấn H, huyện L đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 493677 ngày 30/9/2009 cho bà Phạm Thị X đứng tên được thể hiện theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 12/05/2023 kèm theo bản án này.

Ông B, bà P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biên động tăng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 867245 ngày 10/01/2002 mà UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp cho ông Hồ Văn B đứng tên đối với diện tích đất 26,1m² được công nhận.

Bà X có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biên động giảm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 493677 ngày 30/9/2009 mà UBND huyện L cấp cho bà Phạm Thị X đứng tên đối với diện tích đất 26,1m² đã được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông B, bà P.

[8]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 8.937.244 đồng thì bà X đã nộp đủ. Chi phí thẩm định tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng thì ông B, bà P đã nộp đủ; tổng chi phí tố tụng là 10.937.244 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà X được chấp nhận một phần nên bà X và ông B, bà P mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 10.937.244 đồng : 2 = 5.468.622 đồng. Bà X đã nộp 8.937.244 đồng nên ông B, bà P phải hoàn lại cho bà X là 8.937.244 đồng - 5.468.622 đồng = 3.468.622 đồng.

[9]. Về án phí:

[9.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Phạm Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà X đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm đã miễn nộp toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà X là phù hợp.

[9.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, 166, 170, 203 Luật Đất đai; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn B. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X đối với ông Hồ Văn B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Buộc ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P phải tự tháo dỡ hàng rào móng đá hộc và một phần nhà tạm trên diện tích đất 74,5m² tại các điểm tọa độ 14, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 36, 37, 38, 39, 39a, (ký hiệu khu 1) để trả lại diện tích đất 74,5m² cho bà Phạm Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X về việc buộc ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P phải tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại cho bà X diện tích đất 26,1m² ở các điểm tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a, 18, 17, 32a (ký hiệu khu 2).

3. Công nhận cho ông Hồ Văn B, bà Nguyễn Thị Yến P được quyền sử dụng diện tích đất 26,1m² ở các điểm tọa độ 32a, 32, 33, 34, 35, 18a, 18, 17, 32a (ký hiệu khu 2).

Diện tích đất khu 1 và khu 2 thuộc thửa số 25 (cũ 57), Tờ bản đồ 185 (cũ 30) thị trấn H, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 493677 ngày 30/9/2009 cho bà Phạm Thị X đứng tên được thể hiện theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR lập ngày 12/05/2023 kèm theo bản án này.

Ông B, bà P có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biến động tăng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 867245 ngày 10/01/2002 mà Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là huyện L) cấp cho ông Hồ Văn B đứng tên đối diện tích đất 26,1m² được công nhận.

Bà X có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 493677 ngày 30/9/2009 mà Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phạm Thị X đứng tên đối với diện tích đất 26,1m² đã được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông B, bà P.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.937.244 đồng. Ông Hồ Văn B và bà Phạm Thị X mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 5.468.622 đồng. Bà X đã nộp 8.937.244 đồng, ông B đã nộp 2.000.000 đồng nên ông B phải hoàn lại cho bà X số tiền là 3.468.622 đồng (Ba triệu, bốn trăm sáu mươi tám ngàn, sáu trăm hai mươi hai đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị X.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hồ Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Văn B 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông B đã nộp theo Biên lai thu số 0001820 ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/01/2024).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh BR;
- VKS nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu