

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 204/2020/DS-PT
Ngày: 29 - 12 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hà.

Các Thẩm Phán: Ông Lê Văn Quý;
Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/2020/QĐ-PT ngày 03/12/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số nhà 294, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; *(có mặt)*.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Thiên V – Văn phòng luật sư Phan Thiên V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; *(có mặt)*.

- Bị đơn: Ông Trịnh Đức H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số nhà 292, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; *(vắng mặt)*.

- Đại diện theo ủy quyền của ông H theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2019): Ông Trần Công T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 1442, Tổ 1, Ấp 1, xã T1, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1958; (có mặt).
2. Chị Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1983; (có mặt).
3. Chị Nguyễn Thị An D, sinh năm 1986; (có mặt).
4. Anh Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1989; (có mặt).
5. Anh Nguyễn Đăng H2, sinh năm 1995; (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 294, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số nhà 292, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà N1 theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2019): Ông Trần Công T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 1442, Tổ 1, Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

7. Chị Trịnh Thị Quốc H2, sinh năm 1983; (vắng mặt).
8. Bà Mai Thị S, sinh năm 1935; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 292, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

9. Anh Trịnh Quốc H3, sinh năm 1985
10. Chị Hoàng Thị Diệu H4, sinh năm 1992
11. Cháu Trịnh Hoài A, sinh năm 2012
12. Cháu Trịnh Hoài T3, sinh năm 2014

- Người đại diện theo pháp luật của cháu A và cháu T3: Anh Trịnh Quốc H3, sinh năm 1985 và chị Hoàng Thị Diệu H4, sinh năm 1992; Cùng địa chỉ: Số nhà 292, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (vắng mặt).

13. Anh Phạm Minh T4, sinh năm 1988
14. Chị Trịnh Thị Ly H5, sinh năm 1989
15. Cháu Phạm Kiều A1, sinh năm 2014.

- Người đại diện theo pháp luật của cháu A: Anh Phạm Minh T4, sinh năm 1988 và chị Trịnh Thị Ly H5, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Số nhà 292, tổ 4, ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T trình bày:*

Khoảng năm 1982, cha mẹ vợ ông là Lê Văn T5 và Trần Thị A cho vợ chồng ông diện đất thuộc Ấp 11 (cũ), xã P nhưng không đo đạc nên không biết diện tích cụ thể. Vợ chồng ông sử dụng đến khoảng năm 1988 - 1990, ông có sang nhượng cho ông Trịnh Đức H diện tích đất 500 m² với giá tiền là 5000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận sang nhượng bằng miệng, không lập thành văn bản và nhưng có tiến hành đo đạc trên thực tế. Theo đó, tính từ mép đường be Tà Lài (cũ) thể hiện:

Chiều ngang dọc theo đường Tà Lài là 25 m;

Chiều ngang hậu (phía bắc) giáp rẫy của ông là 25 m;

Chiều dài phía đông giáp đất ông Lê Hoài T6 là 25 m;

Chiều dài phía tây giáp rẫy của ông là 15 m.

Thực tế khi sang nhượng đất cho gia đình ông H thì toàn bộ diện tích đất của gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi đo đạc, hai bên có đặt mấy hòn đá để làm mốc, ông T bàn giao đất cho vợ chồng ông H và trong năm đó thì ông H, bà N1 đã dựng chòi trên diện tích đất này để ở, hiện căn chòi đã được tháo dỡ.

Năm 1992, gia đình ông được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 035083 ngày 21/8/1992 với diện tích 9.800 m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 3 xã P (Bản đồ địa chính xã P cũ được thành lập năm 1990).

Năm 2001, ông Trịnh Đức H có đến nhờ ông viết một giấy sang nhượng đất với diện tích là 500 m² và ghi lùi thời gian chuyển nhượng vào năm 1983 để cho ông H thuận lợi trong kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T làm xa nên không để ý diện tích đất đã sang nhượng cho ông H, ông H tự ý chắt đá làm ranh mốc và kê khai, đo đạc, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết.

Năm 2003, ông T kê khai xin cấp đổi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P mới được biên vẽ thành lập năm 2000 với diện tích là 11.987 m², tăng 1.087 m². Thửa đất mới cấp bao gồm diện tích thửa 300 và 301 tờ số 3 xã P (bản đồ năm 1990) trong đó: Thửa 300, tờ số 3 xã P (cũ) mà gia đình ông được cấp giấy năm 1992

tăng 1.087 m² và diện tích 1.100 m² thuộc thửa 301 tờ bản đồ số 3 xã P (cũ) do ông Nguyễn Đăng H6 (em ruột) mượn từ năm 1987 đến năm 1994 thì trả lại cho gia đình ông T sử dụng. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không có ý kiến hay thắc mắc gì.

Năm 2015, trưởng Ấp 1 và cán bộ địa chính xã P vào nhà yêu cầu ông T ra chỉ dẫn ranh giới để ông H đo đạc nhằm mục đích sang nhượng đất thì ông mới biết ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 613 m² tại thửa số 13, tờ bản đồ số 31 bản đồ địa chính xã P được biên vẽ thành lập năm 2000. Thực tế, trước đây ông chỉ sang nhượng cho ông H diện tích đất 500 m² nhưng nay ông H được cấp quyền sử dụng là 613 m². Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông H trả lại diện tích 113 m² cho gia đình ông (113 m² là diện tích chênh lệch thực tế so với diện tích đất ông chuyển nhượng). Sau này, ông nhớ ra, vào năm 2002, Nhà nước có mở rộng mặt đường Tà Lài thêm mỗi bên 03 m, gia đình ông và gia đình ông H đều mất thêm 03 m, nên ông H mất đi diện tích 75 m². Như vậy, ông H chỉ còn lại 425m² so với 613 m² ông H được nhà nước cấp giấy vì vậy ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H phải trả lại cho ông 188 m².

Ngày 29/4/2016, ông T đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc hiện trạng thực tế đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31 bản đồ địa chính xã P mà ông H đang sử dụng và đo đạc diện tích đất 500 m² theo vị trí ranh mốc trước đây ông đã giao đất cho ông H. Sau khi nhận được kết quả là Trích lục và đo trồn thửa đất bản đồ địa chính số 1641/2016 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T cho thấy ông H đã lấn 327,1 m² so với vị trí ranh mốc diện tích đất 500 m² mà ông T đã giao cho ông H trước đây nên ông T đã khởi kiện bổ sung và yêu cầu ông H phải trả cho ông diện tích 327,1 m².

Tại Bản án sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã xét xử vụ án nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông nên ông đã kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại bản án số: 179/2018/DS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án huyện Tân Phú giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 17/01/2019, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú thụ lý lại vụ án, theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Tòa án huyện Tân Phú đã

tiến hành đo đạc lại thửa 13, tờ bản đồ số 31 bản đồ địa chính xã Phú Lộc mà ông H đang sử dụng và đo vẽ vị trí ranh mốc diện tích 500 m² theo sự chỉ dẫn của ông T. Sau khi nhận được Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số: 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T thì diện tích đất tranh chấp là 327,0 m². Do đó, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 0,1 m².

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà N1 phải trả lại diện tích 327 m² thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 31, xã P. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Đối với chi phí xem xét - thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc - thẩm định giá tài sản ông T đã nộp là 8.447.000 đồng, ông T yêu cầu ông H phải trả lại cho ông.

Đối với kết quả thẩm định giá về toàn bộ giá trị tài sản bao gồm đất và tài sản trên đất thì ông không có ý kiến gì và không yêu cầu thẩm định giá lại.

Đối với số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp, ông T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tại các bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng ý kiến của bị đơn ông Trịnh Đức H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Công T1 trình bày:

Vào năm 1986 (không nhớ rõ ngày tháng), vợ chồng ông H có nhận sang nhượng diện tích đất khoảng 500 m² tại Ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Đăng T (nay thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, xã P).

Khi sang nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập thành văn bản, hai bên có tiến hành đo bằng dây ni lông, thời điểm hai bên đo đạc có ông Ngô C, địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện T, Đồng Nai chứng kiến.

Năm 1990, gia đình ông H tiến hành xếp đá cục làm ranh giới sử dụng đất giữa hai bên. Cũng trong thời gian này, Nhà nước tiến hành đo đạc đất để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông và ông T đều có mặt để chỉ dẫn ranh giới đất, hiện trạng sử dụng đất giữa hai bên không thay đổi cho đến khi ông T làm đơn khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn đất của gia đình ông T.

Năm 2001, để làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H có nhờ ông T viết một giấy sang nhượng viết tay để xác nhận việc

bán đất cho vợ chồng ông. Thực tế thời điểm ông sang nhượng đất của ông T vào khoảng năm 1986 nhưng ông T viết lùi lại thời điểm sang nhượng là năm 1983 để ông T không bị nhà nước thu hồi đất vì thời điểm đó Nhà nước có chính sách là “những người hộ dân ở dọc đường sử dụng nhiều đất thì nhà nước thu hồi đất” chứ không phải ông H yêu cầu.

Năm 2003, vợ chồng ông H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00897.QSĐĐ/QĐ151UBH ngày 10 tháng 4 năm 2003 công nhận cho vợ chồng ông H được quyền sử dụng diện tích đất 613 m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P.

Nay ông Nguyễn Đăng T yêu cầu vợ chồng ông H trả lại diện tích đất là 327 m² thuộc quyền sử dụng mà nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông thì ông không đồng ý. Ông H thừa nhận trước đây có mua của ông T 500 m² đất và không có viết giấy. Tuy nhiên, khi đo đất thì hai bên có dùng dây đo ước chừng và không tính diện tích trồng bờ chuôi nên không biết chính xác diện tích là bao nhiêu. Tại thời điểm gia đình ông T nhiều đất và thời điểm đó đất không có giá trị như bây giờ nên ông T còn đồng ý cho thêm.

Về chi phí tố tụng: Ông không đồng ý với yêu cầu của ông T về trách nhiệm thanh toán lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông T đã nộp và yêu cầu ông T phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền phía bị đơn đã nộp là 2.063.948 đồng.

Ông Trịnh Đức H đồng ý với ý kiến của ông Trần Công T1. Không sửa đổi, bổ sung gì thêm.

3. *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là Lê Thị T2 chị Nguyễn Thị Thu N, chị Nguyễn Thị An D, anh Nguyễn Đăng H, anh Nguyễn Đăng H1:* Đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T, không có yêu cầu độc lập và không bổ sung ý kiến, yêu cầu gì khác.

4. *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về bị nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N1, chị Trịnh Thị Quốc H2, Trịnh Thị Ly H5, anh Trịnh Quốc H3, chị Trịnh Thị Diệu H4, anh Phạm Minh T4 và bà Mai Thị S:* Đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có yêu cầu độc lập và đồng ý với ý kiến của bị đơn, không bổ sung ý kiến, yêu cầu gì khác.

5. *Tại bản tự khai và, lời khai trong quá trình tố tụng, ý kiến của người làm chứng ông Ngô C:*

Ông có quan hệ họ hàng với vợ chồng ông Nguyễn Đăng T và vợ chồng ông Trịnh Đức H. Đối với sự việc sang nhượng đất giữa ông T và ông H thì ông có chứng kiến như sau:

Thời điểm sang nhượng đất giữa ông T và ông H là vào khoảng năm 1985 – 1986, ông T có sang nhượng cho ông H diện đất 500 m² tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện T, Đồng Nai với giá trị sang nhượng là 5000đ. Khi đó, ông thấy ông T và vợ chồng ông H có tiến hành đo đạc bằng dây ni lông còn bản thân ông không trực tiếp cầm dây ni lông đo. Khi đo đạc thì hai bên bỏ qua hàng chuối và đo vào. Hàng chuối rộng khoảng 06 đến 07 m và hai bên đo đạc đủ diện tích đất 500 m² như đã thỏa thuận sang nhượng ban đầu. Tuy nhiên, các bên không đo đạc cụ thể diện tích ngang mặt tiền, mặt hậu và chiều dài của đất mà chỉ đo ước chừng tổng diện tích đất như đã trình bày ở trên. Ngoài ra, ông không chứng kiến gì thêm.

6. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án số: 10/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã áp dụng:

- Điều 26, 35, 68, 75, 77, 92, 147, 156, 157, 164, 165, 217, 227, 228 và Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 50, 105, 107 và Điều 136 Luật đất đai 2003;
- Điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T và về việc yêu cầu ông Trịnh Đức H phải trả lại diện tích 0,1 m² thuộc thửa 13, tờ bản đồ 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng T đối với ông Trịnh Đức H về việc buộc ông H và bà N1 có trách nhiệm trả lại diện tích đất là 327 m² được giới hạn các mốc 1, 2, 3, 4, 9, 8, 1 theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P thuộc Ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đăng T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 10.510.948đ (mười triệu năm trăm mười nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng). Ông T đã nộp 8.447.000đ, ông H đã nộp 2.063.948đ. Buộc ông T phải trả lại cho ông H số tiền 2.063.948đ (hai triệu không trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng).

4. Về án phí: Ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Trả lại ông Nguyễn Đăng T số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 004894 ngày 07/3/2016 và số tiền 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu số 007440 ngày 04/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú. Tổng cộng là 450.000đ (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Kháng cáo:

Ngày 24/9/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

8. Quan điểm của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Theo tài liệu chứng cứ cho thấy gia đình ông H không sang nhượng thêm bất cứ diện tích đất nào ngoài diện tích 500 m² đã sang nhượng của ông T vì vậy không có cơ sở cấp cho gia đình ông H diện tích đất 613m². Ông T đo đạc và giao diện tích đất tính từ mép đường Tà Lài và thời điểm đo đường Tà Lài có chiều rộng khoảng 03 m (nay là mép đường nhựa). Việc đo đạc bằng cây sào 05 m được đo từ thước thợ mộc. Việc mở rộng đường Tà Lài và việc dời ranh mốc đã làm cho diện tích ông H giảm đi 200 m² được giới hạn bởi các mốc 5,6,7,8,5. ông H chỉ còn lại diện tích 286 m² (bao gồm cả phần diện tích quy hoạch lộ giới giao thông) được giới hạn bởi các mốc 4,5,8,9,4 theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T. Diện tích 286 m² thuộc một phần diện tích đất tại thửa 13, tờ 31 bản đồ địa chính xã P lập năm 2000 đã cấp cho gia đình ông H với diện tích 613 m² là không chính xác. Vì vậy ông T yêu cầu gia đình ông H trả lại diện tích đất 327 m² là có cơ sở được chấp nhận.

9. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T chuyển nhượng cho gia đình ông H 500m², tuy nhiên khi các bên đo đạc và chỉ ranh mốc giao đất chỉ mang tính ước lượng không chính xác, Cả ông T và ông H cùng canh tác sử dụng ổn định ranh giới đất của mình không có tranh chấp hay khiếu nại gì khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên đã tiến hành thủ tục kê khai và được cấp giấy theo đúng trình tự thủ tục quy định. Ông T và ông H sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có khiếu nại thắc mắc gì về diện tích đã kê khai xin cấp và diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh mốc hiện trạng thực tế thửa đất gia đình ông H đang sử dụng từ trước đến nay đã được kiểm tra trên thực địa trùng khớp với các ranh mốc tại thửa 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P lập năm 2000. Do đó, xác định không có việc dời ranh lấn chiếm quyền sử dụng giữa gia đình ông T và gia đình ông H. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đăng T làm trong hạn luật định nên được xem xét trong theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, về quan hệ pháp luật, về tư cách tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án:

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T và ông Trịnh Đức H cho thấy: Ông T xác định ông có bán cho ông H diện tích 500m² đất, ông là người trực tiếp giao các mốc ranh cho ông H, ông H

cũng thừa nhận là ông được ông T giao đất và khi mua bán đất thì có đo bằng dây nilon, thống nhất lấy mốc ranh đất là các cục đá.

Về quá trình quản lý, và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện chủ trương của Chính phủ, tỉnh Đồng Nai đã thực hiện đo đạc đất của toàn dân trong đó có đất của ông T và ông H, khoảng thời gian từ năm 1986 đến năm 2015, nhà nước đã tiến hành chủ trương 02 lần đo đạc, biên vẽ lập bản đồ địa chính xã P, lần thứ nhất bắt đầu tiến hành vào năm 1987, lần hai từ năm 1999 đến 2000 để biên vẽ lập bản đồ địa chính nhằm cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình và Ủy ban nhân dân xã P đã thông báo cho cá nhân, hộ gia đình có đất đang sử dụng tại địa phương biết để họ thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có gia đình nhà ông T và gia đình nhà ông H. Năm 1992, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 300, tờ bản đồ số 3, bản đồ xã P thành lập năm 1990 với diện tích 9.800m². Tại tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã P lập năm 1990 còn thể hiện thửa 301 có diện tích 1.100 m² do ông Nguyễn Đăng H6 (ông H6 là em ruột ông T) đang sử dụng và thửa 302 diện tích là 730 m² do ông H đang sử dụng, hai thửa đất này chưa được Nhà nước xét cấp giấy.

Về hiện trạng và bản đồ địa chính thể hiện: Ba thửa đất số 300, 301, 302 số 31, bản đồ địa chính xã P liền kề nhau và cùng giáp ranh với đường Tà Lài. Theo Ủy ban nhân dân xã P cho biết đường Tà Lài là đường giao thông liên xã được bắt đầu từ Quốc lộ 20 thuộc thị trấn T có chiều rộng khoảng 05 m, ban đầu là đường đất đỏ cho đến năm 1997 nhà nước có kế hoạch nâng cấp mặt đường Tà Lài thành mặt đường trải nhựa. Cùng với việc nâng cấp mặt đường thì có mở rộng và điều chỉnh những đoạn đường cong, khúc cua, gấp để thuận tiện cho việc giao thông. Việc mở rộng và nắn chỉnh đường Tà Lài tùy thuộc vào đoạn đường cụ thể mà có thể mở rộng từ 01 m đến 03m, việc mở rộng đường nhà nước không có chủ trương thu hồi đất mà do các hộ dân tự nguyện hiến đất. Năm 2000, bản đồ địa chính xã P được đo đạc, biên vẽ thành lập mới, theo hiện trạng thực tế diện tích đang sử dụng.

Năm 2001, Ủy ban nhân dân xã P đã lập biên bản niêm yết công khai toàn bộ diện tích đất, số tờ, số thửa và họ tên người đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người dân biết, kiểm tra, trong đó có diện tích đất mà ông Nguyễn Đăng T và ông Trịnh Đức H kê khai xin cấp nhưng ông T và ông H không có ý kiến, khiếu nại gì. Hết thời hạn niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân

xã P đã lập biên bản và lên danh sách để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, ông T được cấp mới diện tích 11.987 m² tại thửa 14 tờ bản đồ số 31 bản đồ địa chính xã P lập năm 2000 (thửa 14 được đo bao hai thửa 300 và 301, tờ số 3 bản đồ địa chính xã P lập năm 1990), diện tích tăng 1.087 m² (tăng tại thửa 300 do kết quả chênh lệch 02 lần đo đạc); ông H được cấp mới diện tích 613 m² tại thửa 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P lập năm 2000 (thửa 13 được đo từ thửa 302, tờ số 3 bản đồ địa chính xã P lập năm 1990), diện tích giảm 117 m² (giảm giữa 2 lần đo đạc). Và cả ông T và ông H sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có khiếu nại thắc mắc hay tranh chấp gì.

Sau đó, vào năm 1992, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 300, tờ số 3 bản đồ địa chính xã P thành lập năm 1990 với diện tích là 9.800 m², đây là diện tích đất sau khi đã sang nhượng cho ông H. Còn về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và ông H cho thấy: Năm 1992 diện tích đất ông H đang sử dụng tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được thể hiện trên bản đồ địa chính xã P tại thửa 302, tờ bản đồ số 3 với diện tích là 730 m², sau đó đến năm 2001, ông T kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trên cơ sở hiện trạng đất đang sử dụng cấp mới diện tích đang sử dụng tại thửa 14 (bao gồm diện tích hai thửa 300 và 301 tờ số 3 bản đồ địa chính xã Phú Lộc thành lập năm 1990) có diện tích đất tăng là 1.087m², phần diện tích đất tăng thuộc thửa 300, tờ số 3, bản đồ địa chính xã P lập năm 1990. Năm 2001, ông H cũng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trên cơ sở hiện trạng đất đang sử dụng tại thửa 13 (trên cơ sở thửa 302 tờ số 3 bản đồ địa chính xã P thành lập năm 1990) thì đất ông H lại giảm 117 m². Trong khi các thửa đất 301, 300, 302, tờ bản đồ số bản đồ địa chính xã P thành lập năm 1990 liền kề nhau và cùng giáp ranh với đường Tà Lài. Vì vậy, việc ông T cho rằng mở rộng đường Tà Lài và ông H bị mất diện tích khoảng 214 m² là không có cơ sở.

Và như trên đã phân tích, mặc dù giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng của ông T từ năm 1986 (theo lời khai của ông H) là 500m² nhưng ông T là người trực tiếp đo và giao đất; ông H nhận và xếp đá cục làm ranh mốc để dựng nhà để ở và việc này cả hai bên đều thừa nhận, quá trình quản lý sử dụng đất thì ông T cho rằng ông H xếp bờ đá lấn ranh nhưng ông T không có đơn khiếu nại kể từ khi chuyển nhượng đất cho ông H cho đến năm 2015, mặc dù trong thời gian này gia đình ông T luôn có mặt tại

địa phương và trực tiếp canh tác sử dụng diện tích đất bên cạnh và sát ranh với đất gia đình ông H đang sử dụng. Như vậy, cho thấy bờ đá mà ông H xếp làm ranh phù hợp với ranh đất của tờ bản đồ địa chính và diện tích mà ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T, thể hiện diện tích đất 486 m² được giới hạn bởi các mốc: (5, 6, 7, 8, 9, 4, 5) ông T chỉ dẫn vị trí ranh mốc mà ông đã đo đạc giao đất cho ông H vào năm 1988 trong đó có các mốc: (6,7) được ông T xác nhận là mép đường rải nhựa, trong khi mặt đường Tà Lài tại thời điểm năm 1988 là đất đỏ chưa được trải nhựa, chưa được điều chỉnh, uốn nắn, mở rộng. Ông T đã căn cứ vào kết quả Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T để khởi kiện yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng diện tích đất 327 m² được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 9, 8, 1. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất thể hiện ranh mốc giữa đất của ông T và ông H được ngăn cách bằng bờ đá và phần nền móng nhà do ông H xây dựng vào năm 1990 cho đến nay theo hiện trạng sử dụng của hai bên đương sự.

Và bên cạnh đó, theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú thể hiện vị trí, ranh mốc hiện trạng thực tế thửa đất gia ông H đang sử dụng trùng khớp với vị trí, mốc giới thửa 13, tờ bản đồ số 31 bản đồ địa chính xã Phú Lộc thành lập năm 2000 mà không có sự lấn ranh mốc giữa hai bên. Đồng thời về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên thì tại Công văn số 1598/UBND - NC ngày 05/9/2016 của UBND huyện T (Bút lục số 95, 96) cũng xác định Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 31 bản đồ địa chính xã Phú Lộc cho ông Nguyễn Đăng T, bà Lê Thị T2 và thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ chính xã P cho ông Trịnh Đức H, Nguyễn Thị N1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

Do đó, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông T là có căn cứ đúng pháp luật, tại cấp phúc thẩm ông T không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ mới nào khác chứng minh cho khởi kiện và kháng cáo của mình nên không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Xét quan điểm trên của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 217, Điều 218, Điều 289, khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 50, 105, 107 và Điều 136 Luật đất đai 2003;

Áp dụng Điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đăng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T về việc yêu cầu ông Trịnh Đức H phải trả lại diện tích 0,1 m² thuộc thửa 13, tờ bản đồ 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng T đối với ông Trịnh Đức H về việc buộc ông H và bà Nga có trách nhiệm trả lại diện tích đất là 327 m² được giới hạn các mốc 1, 2, 3, 4, 9, 8, 1 theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 319/2019 ngày 17/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh t thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 31, bản đồ địa chính xã P thuộc Ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đăng T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 10.510.948đ (mười triệu năm trăm mười nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng). Ông T đã nộp 8.447.000đ, ông H đã nộp 2.063.948đ. Buộc ông T phải

trả lại cho ông H số tiền 2.063.948đ (hai triệu không trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản lãi suất tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành án xong theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Trả lại ông Nguyễn Đăng T số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 004894 ngày 07/3/2016 và số tiền 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu số 007440 ngày 04/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú. Tổng cộng là 450.000đ (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Hà

