TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày: 12 - 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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 148/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Xuân K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số A đường H, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Xuân K: Ông Nguyễn Phương N, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số C đường C, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Văn bản uỷ quyền ngày 24/8/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phương Đ – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Võ Thanh M, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số A đường H, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Thanh M: Bà Huỳnh Thị Ngọc T – Luật sư Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

1. Bà Ngô Thị Ngọc L, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số A đường H, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Ngọc L: Ông Nguyễn Phương N, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số C đường C, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023).

2. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A H, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Bà Võ Thị Vỹ L1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Đường P, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Võ Thị Thùy D, sinh năm 1993; Địa chỉ: Đường Đ, khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Bà Huỳnh Thị Ngọc T1, sinh năm 1981

6. Bà Huỳnh Thị Ngọc N1, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Số G N, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và bà Huỳnh Thị Ngọc N1: Ông Nguyễn Phương N, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số C đường C, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023).

7. Ông Huỳnh Xuân P, sinh năm 1989

8. Ông Huỳnh Xuân B, sinh năm 1979

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Xuân B: Ông Huỳnh Xuân P, sinh năm 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2024).

Cùng địa chỉ: Tổ F, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

9. Ủy ban nhân dân huyện Đ

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thành H – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (Văn bản uỷ quyền số 3571/QĐ-UBND ngày 30/8/2023).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K.

Tại phiên toà, có mặt ông Huỳnh Xuân K, ông Võ Thanh M, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Huỳnh Xuân P, Luật sư Nguyễn Phương Đ và Luật sư Huỳnh Thị Ngọc T; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của ông Huỳnh Xuân K đang sử dụng do ông K nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ H1 vào năm 1983. Thời điểm nhận chuyển nhượng ranh mốc giữa các thửa đất chưa có cây trồng hay kiến trúc xây dựng gì. Đến năm 1995, ông K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719... ngày 28/6/1995 là thửa 300, tờ bản đồ số 8, diện tích 968m^2. Năm 2013, gia đình ông K tiến hành xây tường rào bao quanh thửa đất, mục đích để bảo vệ tài sản. Giáp ranh với thửa đất của ông K là của ông Võ Thanh M, phần tường rào ông K xây dựng từ trước ra sau giáp ranh đất ông M là dựa trên cơ sở trước đó ông M đã xây tường gạch cao 30cm, phía trên rào lưới B40, có trụ phía trước, dài khoảng 06 mét, hiện nay còn hai trụ như ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Kể từ thời điểm năm 2013 cho đến nay, tường rào do ông K xây vẫn còn nguyên hiện trạng. Riêng phần do ông M xây dựng, ông M đã tháo dở phần lưới và gạch còn lại hai trụ như Biên bản thẩm định tại chỗ Tòa án ghi nhận. Năm 2020, gia đình ông K có nhu cầu chia quyền sử dụng đất cho các con nên có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về kiểm tra đo đạc quyền sử dụng đất.

Trước thời điểm năm 2015, ông K có tiến hành kê khai, đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thủ tục đo đạc như thế nào thì ông K không biết, bản thân ông cũng không ký giáp ranh. Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước thực hiện. Năm 2021, ông K nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245..., được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2015. Khi đó, ông K mới được biết gia đình được cấp đổi sổ mới từ năm 2015 và bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719... ngày 28/6/1995 cho cán bộ địa chính thị trấn Đ, huyện Đ. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245..., gia đình ông sử dụng cho đến nay. Còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719... được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/6/1995 do cơ quan Nhà nước giữ, có thay đổi như thế nào thì gia đình ông không biết.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/01/2015 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 66 (236389-5-(16)); địa chỉ khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ có diện tích 1.122,8m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp đường H có chiều dài 29,44m; phía Tây pháp đất ông Võ Thanh M có chiều dài 39,21m; phía Nam giáp đất ông Bùi Trung Á có chiều dài 27,71m; phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Hữu S có chiều dài 39,41m.

Trong quá trình sử dụng đất, ông M đã xây nhà, lấn chiếm của ông K diện tích đất 65,4m^2 (dài 13,625 x rộng 4,8)m, nên ông K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 65,4m^2. Sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ3 và tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh M phải trả lại cho ông Huỳnh Xuân K diện tích 64,3m^2, theo sơ đồ là các điểm M2,M12,M13,M16,M15.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Vào năm 1993, ông Võ Thanh M có nhận sang nhượng một lô đất từ bà Trịnh Thị K1 có chiều ngang 12,9m, chiều dài 39m; thửa đất có một mặt giáp đất ông Huỳnh Xuân K. Ngày 28/6/1995, ông M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 299, tờ bản đồ số 1, diện tích 462m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 578.... Qua thời gian từ khi sơ khai, đường ranh lúc đó không thẳng nên nhiều lần hai bên thống nhất lấy lại đường ranh thẳng và ông K đã trồng dãy hàng rào vỏ ốc, sau đó đã tiến hành xây dựng tường rào kiên cố. Từ khi nhận chuyển nhượng, xây nhà, ông M sử dụng ổn định, không lấn chiếm đất của ông K. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị Ngọc L, ông Huỳnh Xuân B, ông Huỳnh Xuân P và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K.

2. Bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: Thống nhất như phần trình bày của bị đơn ông Võ Thanh M.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Vỹ L1, bà Võ Thị Vy D1, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và bà Huỳnh Thị Ngọc N1: Tòa án thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gửi Tòa án, cũng không tham gia làm việc, tham gia phiên tòa, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 203, khoản 2 Điều 227, khỏan 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 163, 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 24 Điều 3, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;

- Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh M trả lại quyền sử dụng đất 64,3m^2 theo Mảnh bản đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ3 đo vẽ ngày 12/7/2022 thể hiện bởi các điểm M2M12M13M16M15, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận *(Kèm theo sơ đồ).*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/4/2023, ông Nguyễn Phương N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đo đạc lại toàn bộ hiện trạng diện tích đất của nguyên và bị đơn để làm rõ diện tích đất mà hai bên đang sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích đất ông M đang sử dụng, vì ngoài thửa đất giáp với thửa đất của nguyên đơn, ông M còn sử dụng thửa đất liền kề do nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị K1, nên ông M xác định điểm M10 theo Mảnh bản đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ3 đo vẽ ngày 12/7/2022 (ký xác nhận ngày 15/7/2022) cách điểm M8 5,49m là không chính xác, mà điểm M10 này chính xác phải cách điểm M8 2m. Điều này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Trần Thị Thúy Đ2 đã có văn bản gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm. Ngoài ra, tại giai đoạn phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng có văn bản đề nghị đo đạc lại để xác định chính xác diện tích đất tranh chấp, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm vẫn không thực hiện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, đo đạc xác định lại diện tích đất tranh chấp và chồng ghép bản đồ các thửa đất để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nào.

- Nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K giữ nguyên kháng cáo và thống nhất với ý kiến của Luật sư.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Trước khi ông Huỳnh Xuân K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015, ranh giới giữa hai thửa đất đã được 02 bên xác định và xây dựng hàng rào kiên cố, ổn định đến nay. Do đó, cần phải công nhận ranh giới này theo quy định tại khoản 1 Điều 175, khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bị đơn thống nhất ý kiến của Luật sư và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung:

Xét thấy từ khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1983 đến nay, diện tích đất của ông Huỳnh Xuân K đều có ranh giới ổn định, tường rào do ông K xây dựng từ năm 2013 trước thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... năm 2015, từ đó đến nay vẫn còn nguyên hiện trạng. Do đó, đủ cơ sở xác định nguyên và bị đơn đều đồng ý và xác định tường rào là ranh giới giữa hai thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 175, khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Xuân K: Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng tính chất nội dung vụ án đã được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện và đúng thực tế. Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng đã có Công văn có ý kiến về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không cần thiết phải hủy án để giải quyết lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Huỳnh Xuân K ngày 16/01/2015 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 66 (236389-5-(16)), diện tích 1.122,8m^2, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, Luật sư và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại phiên toà, vắng mặt ông Nguyễn Phương N là người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Xuân K, bà Ngô Thị Ngọc L, bà Huỳnh Thị Ngọc T1, bà Huỳnh Thị Ngọc N1, nhưng có mặt ông Huỳnh Xuân K và ông N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; vắng mặt bà Võ Thị Vỹ L1, bà Võ Thị Thùy D, nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; vắng mặt ông Huỳnh Xuân B, nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền là ông Huỳnh Xuân P; vắng mặt người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này, như đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên toà và ý kiến của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K thì phần diện tích đất tranh chấp 64,3m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được xác định bởi các mốc tọa độ M2M12M13M16M15 theo Mảnh bản đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ3 đo vẽ ngày 12/7/2022 (ký xác nhận ngày 15/7/2022), có nguồn gốc thuộc thửa đất do gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Đỗ H1 vào năm 1983; Thửa đất này, vào ngày 28/6/1995, gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719... là thửa số 300, tờ bản đồ số 8, diện tích 968m^2. Đến ngày 16/01/2015, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245..., thành thửa số 28, tờ bản đồ số 66 (236389-5-(16)), có diện tích 1.122,8m^2 (tăng 154,8m^2). Quá trình sử dụng đất, vào năm 2013, gia đình ông K xây tường rào bao quanh thửa đất, trong đó cạnh giáp với thửa đất của ông Võ Thanh M, phần tường rào ông K xây dựng từ trước ra sau sát với phần tường rào trước đó ông M đã xây gạch cao 30cm, phía trên rào lưới B40, dài khoảng 06 mét, hiện trạng vẫn còn hai trụ như ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022. Từ năm 2013 cho đến nay, tường rào do ông K xây vẫn còn nguyên hiện trạng.

[2.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 thì trên diện tích đất tranh chấp 64,3m^2 được xác định bởi các mốc tọa độ M2M12M13M16M15 theo Mảnh bản đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ3 đo vẽ ngày 12/7/2022 (ký xác nhận ngày 15/7/2022) có một phần căn nhà do ông M xây dựng vào năm 2013 có diện tích 26m^2, một phần tường rào và một xác nhà vệ sinh do ông M xây vào năm 1994. Theo ông K, quá trình ông M xây dựng, ông có làm đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G, nhưng Ủy ban nhân dân xã không giải quyết và ông cũng không có ý kiến gì, nhưng ông K không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện có việc tranh chấp như lời khai của ông.

[2.3] Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định ranh giới giữa hai thửa đất đã được hai bên nguyên và bị đơn xác định từ năm 2013-2014 là đoạn thẳng theo các mốc tọa độ M2M15M16M13, nên bị đơn ông Võ Thanh M tiến hành xây dựng tường rào, nhà vệ sinh, nhà ở, phía nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K không có bất kỳ ý kiến tranh chấp gì và ranh giới này tồn tại ổn định từ năm 2013 đến khi ông K nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... ngày 16/01/2015 vào năm 2021 thì hai bên mới xảy ra tranh chấp, ông K căn cứ vào Giấy chứng nhận này để làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

[2.4] Xét thấy, mặc dù diện tích đất tranh chấp 64,3m^2 thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 66 (236389-5-(16)) đã được cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho gia đình ông K. Tuy nhiên, xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận này, Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận này, mặc dù cơ quan Nhà nước xác định hiện trạng thửa đất không thay đổi, trong khi diện tích tăng, nhưng lại không tiến hành đo đạc cụ thể hiện trạng của thửa đất, không tiến hành cho các bên ký xác nhận ranh giới thửa đất, nên từ đó không phát hiện trên thửa đất có một phần

công trình xây dựng của ông M (gồm một phần tường rào, một phần căn nhà và xác nhà vệ sinh) và không phát hiện ranh giới thửa đất đã được hai bên làm hàng rào phân định ổn định từ năm 1993-1994. Do đó, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp trùng phần diện tích đất tranh chấp 64,3m^2 vào thửa số 28, tờ bản đồ số 66 (236389-5-(16)) cho gia đình ông Huỳnh Xuân K.

[2.5] Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông K trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể ông K khai nhận khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... ngày 16/01/2015, ông có tiến hành làm thủ tục kê khai, còn thủ tục đo đạc như thế nào thì ông K không biết, đều do cơ quan Nhà nước thực hiện, ông không ký giáp ranh với thửa đất của ông Võ Thanh M.

[2.6] Mặt khác, hiện trạng diện tích thửa đất ông K đang sử dụng là 1.061,7m^2, chênh lệch tăng 93,7m^2 so với thửa đất 300, tờ bản đồ số 8, diện tích 968m^2 mà gia đình ông K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719... ngày 28/6/1995 trước khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... ngày 16/01/2015.

[2.7] Như vậy, đủ cơ sở khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... ngày 16/01/2015 cho gia đình ông K là không đúng trình tự, thủ tục và cấp cả phần diện tích đất tranh chấp 64,3m^2 do gia đình ông M đang sử dụng hợp pháp cho gia đình ông K là không đúng đối tượng. Ông K căn cứ vào Giấy chứng nhận này để khởi kiện yêu cầu ông M trả 64,3m^2 đất, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K là hoàn toàn có căn cứ, như ý kiến của bị đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2.8] Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà sơ thẩm và trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích đất ông M đang sử dụng, vì ngoài thửa đất giáp với thửa đất của nguyên đơn, ông M còn sử dụng thửa đất liền kề do nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị K1, nên theo phía nguyên đơn thì ông M xác định điểm M10 theo Mảnh bản đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ3 đo vẽ ngày 12/7/2022 (ký xác nhận ngày 15/7/2022) cách điểm M8 5,49m là không chính xác, mà điểm M10 này chính xác phải cách điểm M8 2m. Vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa đất ông M nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị K1 (hiện đã chết), hai bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng, hiện chưa hoàn tất thủ tục sang tên, chưa xác định được cụ thể vị trí tứ cạnh của thửa đất. Mặt khác, phần diện tích đất tranh chấp 64,3m^2 nằm ở vị trí ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên và bị đơn, có nguồn gốc và quá trình sử dụng đã được nhận định và phân tích rõ như trên.

Ngoài ra, nếu như theo ý kiến của phía nguyên đơn, tức điểm M10 cách điểm M8 2m thì cạnh giáp với thửa đất của bà Trịnh Thị K1 sẽ là đoạn gấp khúc,

vì đoạn M3M17 là đoạn thẳng và là phần tường rào do gia đình ông M xây dựng từ trước khi nhận chuyển nhượng đất của bà K1. Điều này là không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 578... do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho gia đình ông Võ Thanh M ngày 28/6/1995 thể hiện cạnh giáp với thửa đất của bà Trịnh Thị K1 nêu trên được xác định là đoạn thẳng.

Do đó, nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại hiện trạng diện tích đất của ông Võ Thanh M là không cần thiết; các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được các bên đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập đã đủ cơ sở để giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn về việc đo đạc lại hiện trạng diện tích đất ông M đang sử dụng.

Vì vậy, đối với văn bản ghi ý kiến của bà Trần Thị Thúy Đ2 (là con bà Trịnh Thị K1) phía nguyên đơn đã nộp và đề nghị Tòa án triệu tập bà Đ2 đến Tòa để làm rõ với tư cách là người làm chứng, ý kiến của bà Đ2 cũng giống với ý kiến của phía nguyên đơn đã được Hội đồng xét xử nhận định trên, nên Hội đồng xét xử cũng không cần thiết phải triệu tập bà Đ2 đến phiên tòa như yêu cầu của phía nguyên đơn.

[2.9] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... ngày 16/01/2015:

Trong vụ án này, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến, cung cấp các tài liệu, chứng cứ có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng đã có văn bản nêu rõ ý kiến về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất có liên quan.

Vì vậy, để xem xét toàn diện về vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có Công văn số 2391/UBND-KT ngày 12/9/2023 khẳng định Bản án sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã nhận định, đánh giá đầy đủ, toàn diện và đưa ra quyết định; Đồng thời thống nhất với nội dung, kết quả của Bản án sơ thẩm và không có ý kiến gì.

Do đó, như đã nhận định trên, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận này cho gia đình ông Huỳnh Xuân K là không đúng quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết, nên Kiểm sát viên đề nghị tuyên hủy Giấy chứng nhận này là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K là không

có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như ý kiến đề nghị của bị đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông Huỳnh Xuân K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông K theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Áp dụng: - Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Xuân K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh M trả lại quyền sử dụng 64,3m^2 đất theo Mảnh bản đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ3 đo vẽ ngày 12/7/2022 thể hiện bởi các điểm M2M12M13M16M15, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận *(Kèm theo sơ đồ).*

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 245... do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Huỳnh Xuân K, bà Ngô Thị Ngọc L ngày 16/01/2015

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Huỳnh Xuân K phải chịu 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản; Ông Huỳnh Xuân K đã nộp đủ.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Xuân K.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/01/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Đ.Linh;
- VKSND huyện Đ.Linh;
- Chi cục THADS huyện Đ.Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái