TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 328/2023/DS-PT
Ngày: 08-6- 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Cúc

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 03 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm 05/2022/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2022, của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1314/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm: 1963;

Địa chỉ 1: Khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ 2: Tổ A, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1962; địa chỉ nơi cư trú: Số A, đường T, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: Luật sư Cao Sỹ N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Văn phòng L, số H, Đ, Phường I, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Trọng K (đã chết).

3. Bà Phùng Thị Chí Q, sinh năm: 1961 (vợ của ông Nguyễn Trọng K). Trú tại địa chỉ: Số D L, phường T, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông* Nguyễn Trọng K*:*

+ Bà Phùng Thị Chí Q, sinh năm: 1961 (Vợ ông K) (Vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1993 (Con ông K) (Có mặt).

+ Chị Nguyễn Thu H1, sinh năm 1999 (Con ông K) (Có mặt).

Cùng tại địa chỉ: Số D, L, phường T, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trịnh Thị T2, sinh năm 1961. (Vợ của ông T1). (Vắng mặt).

Bà T2 ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Nguyễn Thanh T1 (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2013);

5. Ông Phùng Đức B, sinh năm: 1945 (người bán đất cho ông T1).

Địa chỉ: Số B, T, phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

6. Ông Hoàng Xuân T3, sinh năm 1963 (chồng của bà T).

Địa chỉ: Khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông T3 *là anh* Hoàng Trần K1 *theo Giấy ủy quyền ngày 13/01/2020.*

7. Anh Hoàng Trần K1, sinh năm 1990 (con của bà T).

Địa chỉ: Tổ A, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Anh Hoàng Trần C, sinh năm 1995 (con của bà T).

Địa chỉ: Tổ A, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt).

9. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1945 (Mượn đất của ông T1 để ở).

Địa chỉ: Khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

10. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ.

Địa chỉ: Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

11. Công ty cổ phần G.

Địa chỉ: ấp D, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị T, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị T *trình bày:*

Vào khoảng năm 1999, bà T nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn H2 diện tích đất có chiều ngang mặt tiền đường QL14 là 05m, dài 100m (Chưa trừ hành lang lộ giới, sau này trừ 23m nên chiều dài còn 77m), đất tọa lạc tại ấp D, xã T, thị xã Đ (N thuộc phường T, thành phố Đ). Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt giấy CNQSDĐ) nên hai bên chỉ viết giấy tay, ông H2 không chỉ ranh đất. Thời gian sau (Không nhớ năm), do ông H2 bán phần đất xung quanh của mình còn dư, nên cho thêm vào phần đất bà T đã mua, phần cho thêm ông H2 chỉ nói rõ sau đất ông Phạm Văn T4 là 50m^2, còn chỗ khác không xác định được diện tích, nhưng bao gồm cả hai bên phía Đông và phía T5; việc cho thêm chỉ nói bằng miệng mà không viết giấy tờ cụ thể. Do không xác định được ranh đất, nên bà T giao toàn quyền cho ông H2 chịu trách nhiệm chỉ ranh cho cơ quan đo đạc để cấp giấy CNQSDĐ. Năm 2003, Nhà nước đo chính quy, ông H2 trực tiếp chỉ ranh cho cơ quan đo đạc, và bà T đã cung cấp đầy đủ các tài liệu giấy tờ nguồn gốc đất, để được cấp giấy.

Thời điểm ông T1 xây nhà, bà T đã phản đối, nhưng ông T1 yêu cầu bà T đưa giấy CNQSDĐ ra, nhưng do bà T chưa được cấp giấy, nên ông T1 vẫn tiến hành xây dựng.

Ngày 02/8/2005, hộ bà Trần Thị T được UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ số 1019/QSDĐ/3973/QĐUB, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 22, diện tích 559,7m^2. Cuối năm 2007, bà T nhận giấy chứng nhận, thì hai bên có tranh chấp chính thức.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 185m^2, như kết quả đo đạc ngày 22/12/2021, đúng như giấy CNQSDĐ bà đã được cấp có diện tích 559,7m^2, không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/6/2022, bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đồng ý phần đất lấn chiếm mà trên đất có công trình kiên cố (42,6m^2), bị đơn ông T1 có thể trả bằng giá trị theo thị trường (Bút lục 953).

Tại đơn phản tố ngày 10/9/2020 và các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 *và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông* T1 *thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông T1, ông K là do nhận chuyển nhượng của ông Phùng Đức B năm 2004, với diện tích ngang 10m, dài 76m, khi mua đã có giấy CNQSDĐ số 558/QSDĐ, ngày 28/12/1996, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tên bà Điền Thị H3. Bà H3 đã chuyển nhượng cho ông Phùng Đức B, và được chỉnh lý biến động tại trang 4 giấy CNQSDĐ sang tên ông B, trong đó có 100m đất thổ cư.

Sau khi mua đã làm thủ tục tách làm 02 thửa và được UBND thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ. Thửa đất của ông T1 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 22, diện tích 311,1m^2, giấy CNQSDĐ số 01713/QSDĐ/4253/QĐ-UB ngày 15/11/2004, mang tên hộ ông Nguyễn Thanh T1; và thửa số 91, tờ bản đồ số 22, diện tích 310,4m^2, giấy CNQSDĐ số 01712/QSDĐ/4254/QĐ-UB ngày 15/11/2004, mang tên hộ ông Nguyễn Trọng K.

Theo giấy CNQSDĐ, thì phần đất của ông T1 có chiều ngang mặt tiền giáp QL14 là 4,9m, ngang phía cuối đất là 3,8m. Việc đo đạc, ký giáp ranh như thế nào

thì do cơ quan cấp sổ làm thủ tục, ông T1 không biết, nhưng sau khi nhận sổ thì diện tích giảm so với chuyển nhượng. Ông B giải thích là do một phần đất bị quy hoạch vào làm trường chuyên Quang Trung, diện tích còn lại của cả ông T1 và ông K là 621,5m^2, mặc dù không đồng ý, nhưng ông T1 cũng không khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất được cấp thiếu hụt so với diện tích chuyển nhượng. Đối với ông K, theo ông được biết thì ông K cũng không khiếu nại gì.

Ngày 08/01/2005 (Âm lịch) ông T1, ông K hùn nhau phần đất nêu trên và vốn để xây dựng Nhà sách Đ, diện tích xây dựng chiều ngang mặt tiền QL14 hết phần đất của hai ông là 9,8m, sâu 32m, nhà cấp 4. Việc xây dựng nhà sách không làm thủ tục xin giấy phép xây dựng do là xây nhà cấp 4 và trong khoảng thời gian xây dựng thì không bị cơ quan có thẩm quyền nào kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính vì lý do không được cấp phép.

Khi ông T1 xây dựng móng nhà sách, bà T có tranh chấp, không cho xây dựng. Ông T1 yêu cầu bà T đưa các giấy tờ mua bán, hoặc giấy CNQSDĐ ra để chứng minh và xác định ranh đất, thì bà T không cung cấp được. Do đó, ông T1 vẫn tiếp tục xây dựng, và bà T không có khiếu nại, hay khởi kiện vào thời điểm đó. Căn cứ để ông T1 xác định ranh đất khi xây dựng thì ông tìm hiểu các hộ xung quanh, giáp ranh phía Tây bắt đầu từ móng nhà hiện hữu, ranh phía Đông trừ ra 10m đến ông T4. Đối với phần nhà tôn dựng tạm phía gần cuối đất, ông T1 cho bà Phạm Thị R mượn một phần đất cất nhà tạm để ở.

Các bản đồ trích đo địa chính đều không chính xác, kể cả bản đồ ngày 04/5/2017 mà ông đã yêu cầu Công ty TNHH MTV Đ1 đo, vì ranh đất giữa các hộ là một đường thẳng nhưng sơ đồ đều vẽ cong.

Ngày 10/9/2020, ông T1 có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 185m^2 (Theo sơ đồ ngày 22/7/2020) cho ông T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy ban nhân dân thành phố Đ - *Đại diện theo ủy quyền ông* Phạm Ngọc H4 *trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông T1 và ông K là của bà Điền Thị H3, bà H3 đã được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 760m^2. Năm 1997, bà H3 bán cho ông Phùng Đức B nguyên thửa. Năm 2001, phần đuôi đất bị giải tỏa đền bù cho dự án Trường C2, với diện tích 279,2m^2, nhưng chưa chỉnh lý trong giấy CNQSDĐ. Năm 2004, ông B bán cho ông T1, ông K nguyên diện tích 760m^2, hợp đồng chuyển nhượng ghi mỗi ông có diện tích 380m^2, nhưng khi trích lục bản đồ và cấp giấy CNQSDĐ, thì ông T1 có diện tích 311,1m^2, ông K có diện tích 310,4m^2. Như vậy, với diện tích đất ban đầu là 760m^2, trừ đi phần quy hoạch là 279,2m^2 thì chỉ còn 481m^2, nhưng khi cấp giấy CNQSDĐ cho 02 hộ thì tổng diện tích là 621,5m^2. Đối với đất của bà T là chuyển nhượng từ ông Ngô Văn H2 có diện tích chiều ngang trước và sau là 05m, có biên bản xác nhận ranh mốc lập ngày 01/01/2003, ông H2 cho thêm 50m^2 phía đông nhưng khi cấp giấy CNQSDĐ thì ngang mặt tiền 5.3m; ngang mặt hậu 5.7m, là không đúng nguồn gốc mua bán.

Việc cấp giấy CNQSDĐ của cả 03 hộ bà T, ông T1 và ông K, đều có sai sót về trình tự thủ tục, cấp không đúng nguồn gốc mua bán, và hiện trạng sử dụng. Hiện nay, các giấy CNQSDĐ này đang còn giá trị pháp lý. Do đó, để giải quyết đúng quy định của pháp luật và dứt điểm được vụ án này, UBND thành phố Đ đề nghị Tòa án tuyên hủy các giấy CNQSDĐ của 03 hộ. Sau khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, UBND thành phố Đ sẽ thực hiện việc cấp lại giấy CNQSDĐ cho các đương sự theo phán quyết của Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy ban nhân dân phường T - *Đại diện theo ủy quyền ông* Nguyễn Văn Q1 *trình bày:*

Theo Công văn số 20/2020/CV-TA ngày 29/01/2020. của TAND thành phố Đồng Xoài. ông Q1 có ý kiến như sau: Về tuyến đường bê tông xi măng đã được chi bộ, ban ấp 4 (nay là khu phố D) và nhân dân tổ chức họp, đề nghị cho chủ trương đầu tư xây dựng tuyến đường theo cơ chế đặc thù phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân. Trong cuộc họp đã thống nhất làm đường, và bầu ra ban vận động, ban giám sát để người dân trực tiếp thi công. Công trình do UBND phường là chủ đầu tư, nhân dân trực tiếp thi công và giám sát. Về diện tích 8,3m^2, do bà T yêu cầu sau khi cơ quan chức năng làm việc và có kết luận, thì UBND phường tiến hành giải quyết theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* Nguyễn Trọng K *và bà* Phùng Thị Chí Q *trình bày:*

Nguồn gốc đất là do ông T1, ông K mua chung của ông Phùng Đức B, có chiều ngang 10m, sâu vào 76m, sau đó được cấp và tách ra làm hai giấy CN QSDĐ; khi nhận giấy CNQSDĐ có sai lệch lớn về diện tích, chiều ngang còn lại 9.8m. Việc xảy ra tranh chấp, nguyên nhân là do có sự sai lệch về bản vẽ địa chính trong cả 03 mảnh đất của ông K, ông T1 và bà T. Phần đất của ông K nằm giáp với đất của ông T1, không nằm trong phần tranh chấp của bà T, nên không có ý kiến gì. Riêng tài sản trên đất là Nhà sách Đ thì làm chung trên phần đất của cả hai người (diện tích làm nhà theo mặt tiền QL14 ngang là 10m), đây là tài sản chung của vợ chồng ông K và vợ chồng ông T1 cùng hùn hạp làm ăn. Do vậy, khi giải quyết vụ án tranh chấp với bà T, kết quả tới đâu, sau này giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông T1 sẽ tự giải quyết với nhau, nên không có ý kiến nào khác. Ông K, bà Q không có yêu cầu độc lập.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng K*:* Bà Nguyễn Thu H, bà Nguyễn Thu H1 trình bày không biết về việc tranh chấp của bà T với ông T1, và cung cấp văn bản từ chối nhận di sản là QSDĐ đối với thửa đất đứng tên hộ ông Nguyễn Trọng K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân T3*, anh* Hoàng Trần K1*, anh* Hoàng Trần C *trình bày:* Thống nhất nội dung bà T khởi kiện ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị R *trình bày:* Bà R hiện đang mượn của ông T1 một phần diện tích đất 40m^2, và dựng một căn nhà tạm bằng tôn, vách tôn để làm nơi sinh hoạt (ở cuối đất). Bà R không biết nội dung tranh chấp, chỉ mượn đất ở, không phải trả chi phí gì cho ông T1, nên không ảnh hưởng gì. Khi

nào ông T1 yêu cầu trả lại đất, hoặc có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, bà R sẽ trả đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Công ty cổ phần G *trình bày:*

Vào ngày 08/3/2020, Công ty cổ phần G có thuê của ông T1, bà T2 toàn bộ nhà ở và tất cả công trình phụ (nhà kho), các tài sản khác gắn liền với đất trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Nguyễn Thanh T1. Việc công ty thuê tài sản trên đất ông T1 mục đích kinh doanh, thời gian thuê từ 20/3/2020 đến ngày 19/3/2023, việc tranh chấp giữa ông T1 và bà T công ty không biết và không liên quan. Tại thời điểm công ty thuê không biết được tình trạng tranh chấp. Vì vậy, Tòa án đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp khi thuê nhà cho công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân tỉnh Bình Phước quyết định:

[1]. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, 105 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[2]. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T;

Buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Trịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho bà Trần Thị T trị giá diện tích đất 42,6m^2, bằng tiền là 12.780.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 tháo dỡ phần xây dựng nhà bán kiên cố, tường rào, sân, cổng có diện tích 36,9m^2 tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước để trả lại nguyên hiện trạng đất trống cho bà T. Diện tích 36,9m^2 gồm các điểm: Từ điểm 19 - điểm 6 - điểm 7 - điểm 8 - điểm 18.

Phần đất có diện tích 6m^2 nhà tạm do ông T1 cho bà R mượn dựng nhà tạm. Buộc ông T1 tháo dỡ di dời trả lại đất trống cho gia đình bà T quản lý, sử dụng.

Tổng diện tích đất hộ bà Trần Thị T được quản lý, sử dụng là 517,1m^2 *(trong đó bao gồm cả: nhà bán kiên cố diện tích 36,9m^2, phần đất trống diện tích 91m^2, phần nhà tạm bà* R *đang ở diện tích 6m^2 phần đường bê tông diện tích 8,5m^2),* tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 23/9/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Bà T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo diện tích đất thực tế còn lại, theo quy định.

Hộ ông T1, bà T2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 42,6m^2, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 23/9/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B gồm các điểm: Từ điểm 1 đến điểm 2 = 0,49m; Từ điểm 2 đến điểm 6 = 36,9m; Từ điểm 6 đến điểm 19; Từ điểm 19 đến

điểm 1 = 32,68m. Ông T1, bà T2 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo Bản án là sơ đồ Mảnh trích đo địa chính ngày 23/9/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị T số 1019/QSDĐ/3973/QĐ-UB, ngày 02/8/2005 đối với thửa số 52, tờ bản đồ số 22, diện tích 559,7m^2, tọa lạc tại xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01713.QSDĐ/4253/QĐ-UB, ngày 15/11/2004, đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 22, diện tích 311,1m^2, tọa lạc tại ấp D, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà T phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 500.000 đồng theo biên lai thu số 00905 ngày 25/3/2008, của cơ quan Thi hành án dân sự thị xã Đ (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài). Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn lại 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

(Tại Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 31/2022/QĐ-SCBSBA ngày 19/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định: "Bà T *phải nộp 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà* T *đã nộp 500.000 đồng theo biên lai thu số 00905 ngày 25/3/2008 của cơ quan Thi hành* án dân sự thị xã Đ *(nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài). Hoàn trả cho bà* T *số tiền tạm ứng án phí còn lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).*

Ông T1, bà T2 liên đới chịu án phí đối với số tiền 639.000 đồng.

[4]. Chi phí tố tụng khác: Ông T1 phải hoàn trả cho bà T số tiền 15.289.489 đồng (Mười lăm triệu hai trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 13/10/2022, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, buộc ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 185m^2 cho bà T, buộc ông T1 phải chịu toàn bộ án phí, chi phí đo đạc để hoàn lại cho bà T.

Ngày 10/10/2022 và ngày 26/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Ngày 10/10/2022 và ngày 01/11/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T2 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, không đồng ý tháo dỡ hay đền bù bất cứ diện tích nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo Trần Thị T: Giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 185m^2 cho nguyên đơn. Cụ thể, đối với phần đất 42,6m^2, Tòa án cấp sơ thẩm áp giá 300.000 đồng/m^2, là quá thiệt thòi cho nguyên đơn; do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải dỡ bỏ nhà sách, trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Đồng thời, buộc ông T1 phải chịu toàn bộ án phí, chi phí đo đạc.

Ý kiến của luật sư Cao Sỹ N - là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kháng cáo ông Nguyễn Thanh T1, và bà Trịnh Thị T2: Giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung đơn kháng cáo của ông T1 và bà T2. Cụ thể: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Buộc Ủy ban nhân dân thị xã Đ phải xem lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T. Không đồng ý trả đất, tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Đề nghị xem xét lại các số đo, kích cỡ đất của hai bên đương sự. Cần tôn trọng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, với chiều ngang mặt tiền là 4,9m, chiều ngang mặt hậu là 3,8m. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, thì đất của ông T1 số đo mặt tiền và mặt hậu không còn số đo như tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cấp sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, nhưng lại căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, để buộc ông T1 trả đất cho bà T, là không có căn cứ. Diện tích đất quy hoạch trường C2, không liên quan gì đến đất của ông T1, sự chồng lấn ranh không có căn cứ gì dẫn đến số đo mặt tiền đất ông T1 bị thu hẹp lại. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, không ký giáp ranh. Trong khi bà T khai, hình thể hai bên đất của bà không đều, mà là hình răng cưa, nhưng sổ đỏ cấp cho bà T, có hình thể hai bên là đường thẳng. Phòng T7 cấp đất cho bà T, trước khi Ủy ban nhân dân giao đất, là không đúng. Trước khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xảy ra tranh chấp giữa bà T và ông T1, bà T giấu, nên vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T nhận chuyển nhượng 500m^2, trình bày là được cho 50m^2 (không có giấy tờ chứng minh), nhưng đã bị trừ lộ giới 385m^2, do đó, bà T được cấp giấy chứng nhận 559m^2, là không hợp lý.

Các đương sự không tự giải quyết với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, ông T1, và bà T2. Đề nghị Hội đồng

xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Ông T1 và bà T2 là người kháng cáo, nhưng bà T2 đã ủy quyền cho ông T1, ông T1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời ông T1 và bà T2 có Luật sư Cao Sỹ N, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, tại phiên tòa. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản ủy quyền, hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, hoặc đã có các ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án. Những người vắng mặt này không kháng cáo, hoặc không liên quan đến việc kháng cáo. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[1.2]. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thanh T1, và bà Trịnh Thị T2 hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Trần Thị T, kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông T1 phải tháo dỡ phần xây dựng nhà sách (trên diện tích 42,6m^2), trả toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 185m^2 cho bà T, và ông T1 phải chịu toàn bộ án phí, chi phí đo đạc.

Ông Nguyễn Thanh T1, bà Trịnh Thị T2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là 185m^2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/9/2022 của Công ty TNHH MTV Đ1, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 22, diện tích 559,7m^2 tọa lạc tại ấp D, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường T, thành phố Đ), số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng H1019/QSDĐ/3 973/QĐUB ngày 02/8/2005, cho hộ bà Trần Thị T. Hồ sơ vụ án thể hiện, phần diện tích đất tranh chấp liên quan đến thửa đất của gia đình ông Nguyễn Thanh T1, không liên quan đến thửa đất của gia đình ông Nguyễn Trọng K.

Nguồn gốc đất của hộ bà Trần Thị T nguyên trước đây của ông Lê Thanh B1. Ngày 24/10/1996, ông B1 chuyển nhượng cho ông Phạm Đức C1, có giấy viết tay, tổng diện tích 500m^2, có chiều ngang 05m, chiều dài 100m, chưa trừ hành lang bảo vệ đường bộ (viết tắt hành lang BVĐB), có vẽ sơ đồ mô tả diện tích và chứng nhận của UBND xã T, huyện Đ (cũ) (bút lục 186). Ngày 04/7/1999, ông C1 sang nhượng diện tích đất trên cho ông H2, hai bên có viết giấy tay, sơ đồ thửa đất vẽ tại giấy sang nhượng viết tay, thể hiện chiều ngang mặt tiền QL14, và chiều ngang cạnh mặt hậu là 05m, chiều dài thửa đất là 100m (tính từ tim đường QL14) (bút lục 187). Cuối

năm 1999, ông H2 chuyển nhượng lại cho bà T, diện tích không thay đổi. Do ông H2 có khu đất phía Đông giáp với phần đất đã bán cho bà T, nên khi ông bán hết đất, thì còn dư một phần diện tích 50m^2 (dài 10m x rộng 05m), ông H2 cho bà T nhập chung vào phần đất bà T đã mua của ông H2 trước đó, đối với phần đất cho thêm, hai bên không làm giấy tờ. Việc chuyển nhượng đất giữa ông H2 với bà T có viết giấy tay, nhưng trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ đã thu thập, thì không thể hiện.

Theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 01/01/2003, lưu tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, thể hiện: cạnh ngang mặt tiền QL14, và chiều ngang cạnh mặt hậu là 05m, không thể hiện cạnh chiều dài, diện tích, có hình sơ họa mốc giới thửa đất, tứ cận, có chữ ký của chủ sử dụng đất là bà T và 4 hộ giáp ranh gồm: Ông Phùng Đức B (lúc chưa chuyển nhượng cho ông T1, ông K), ông Phạm Văn T4, bà Phạm Thị T6 và bà Phạm Thị N1. Ngày 14/12/2004, Hội đồng xét duyệt đất đai xã Tiến Thành lập biên bản xét duyệt cấp giấy CNQSDĐ cho các hộ dân, trong đó có hộ bà T, với diện tích 559,7m^2, kèm theo là bản vẽ trích lục thửa đất ngày 24/12/2004, do Phòng nông nghiệp địa chính lập không thể hiện kích thước cạnh, có diện tích 559,7m^2. Ngày 02/8/2005, hộ bà T được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy CNQSDĐ cho hộ bà Trần Thị T số 1019/QSDĐ/3973/QĐ- UB, thửa số 52, tờ bản đồ số 22, diện tích 559,7m^2, không thể hiện kích thước cạnh. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1019/QSDĐ/3973/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 02/8/2005, cho hộ bà T; diện tích nguồn gốc thửa đất, biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất; diện tích thực tế sử dụng là không trùng khớp với nhau.

[2.2]. Nguồn gốc đất hộ ông T1, hộ ông K là của bà Điền Thị H3 có diện tích 760m^2 (ngang 10m x dài 76m), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997, bà H3 bán cho ông Phùng Đức B nguyên thửa. Năm 2001, do quy hoạch cho dự án Trường C2, đất của ông B bị giải tỏa, đền bù diện tích 279,15m^2, nhưng diện tích này chưa được chỉnh lý trong giấy CNQSDĐ. Năm 2004, ông B chuyển nhượng nguyên thửa cho T1, ông K nguyên diện tích 760m^2, tại hợp đồng chuyển nhượng ghi ông T1, ông K mỗi người có diện tích 380m^2, nhưng khi trích lục bản đồ và cấp giấy CNQSDĐ thì ông T1 có diện tích 311,1m^2, ông K có diện tích 310,4m^2.

Đối với đất ông T1: Theo hợp đồng chuyển nhượng là 05m x 76m = 380m^2, nhưng trích lục bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang mặt tiền QL 14 là 4,89m, chiều ngang cạnh mặt hậu 3,76m (chiều dài thửa đất không thể hiện), diện tích 311,1 m^2. Bản trích lục bản đồ thửa đất không có chữ ký của chủ hộ sử dụng đất. Ngày 15/11/2004, UBND thị xã Đ cấp cho ông T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01713.QSDĐ/4253/QĐ-UB đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 22, diện tích 311,1m^2, trong đó thể hiện: Chiều ngang mặt tiền QL 14 là 4,9m; chiều ngang cạnh mặt hậu là 3,8m (chiều dài thửa đất không thể hiện).

Đối với đất ông K: Theo hợp đồng đất ông B chuyển nhượng cho ông K là 05m x 76m = 380m^2, nhưng trích lục bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang mặt tiền QL 14 là 4,89m, chiều ngang cạnh mặt hậu 3,76m (chiều dài thửa đất không thể hiện), diện tích 310,4m^2.

Bản trích lục bản đồ thửa đất không có chữ ký của chủ hộ sử dụng đất. Ngày 15/11/2004, UBND thị xã Đ cấp cho ông K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01712.QSDĐ/4254/QĐ-UB đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 22, diện tích 310,4m^2, trong đó thể hiện: Chiều ngang mặt tiền QL 14 là 4,9m, chiều ngang cạnh mặt hậu 3,8m (chiều dài thửa đất không thể hiện).

Đối với ông T1 và ông K ngày 02/9/2004, hai bên đã lập hợp đồng thỏa thuận liên doanh góp vốn theo tỷ lệ 50/50 và chung diện tích đất trên để xây dựng nhà sách Đ. Ngày 16/02/2005, (tức ngày 08/01/2005 âm lịch) ông T1 và ông K xây dựng nhà sách Đ (hiện nay đang cho Công ty G thuê).

[2.3]. Theo ranh giấy CNQSD đất diện tích và kích thước các mặt tứ cận thể hiện: Thửa đất hộ bà T được Nhà nước công nhận là trên cơ sở kết quả đo đạc hệ tọa độ, là có tổng diện tích 559,7m^2, trong đó: mặt tiếp giáp Quốc lộ A là 5,38m, cuối đất là 5,84m. Thửa đất hộ ông T1: có tổng diện tích là 311,1m^2, mặt tiếp giáp quốc lộ A là 4.84 m, phần cuối đất là 3,06 m.

Theo ranh thực tế, diện tích và kích thước các mặt tứ cận thể hiện: Thửa đất hộ bà T mặt tiếp giáp Quốc lộ A là 4,89m, cuối đất là 1,49m, tổng diện tích đang quản lý, sử dụng 374,7m^2 (giảm 185m^2 so với diện tích được cấp).

Đối với thửa đất của hộ gia đình ông T1, ông K: khi nhận chuyển nhượng thửa đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng, một phần diện tích đất đã bị Nhà nước thu hồi, nhưng chưa được điều chỉnh, và thực tế khi chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế, mà tiến hành chuyển nhượng nguyên trạng thửa đất theo giấy chứng nhận. Theo kết quả đo đạc thực tế nêu trên, hộ ông T1 đang quản lý sử dụng thửa đất có diện tích 496,1m^2 (tăng 185m^2 so với giấy chứng nhận), có chiều ngang mặt tiếp giáp Quốc lộ 14 là 5,33m (tăng 0,49m), phần cuối đất là 7,41m (tăng 4,34m).

Ông T1, ông K cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ông B1, mặt tiếp giáp Quốc lộ A là 10m, nhưng trình bày này không phù hợp với kết quả trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 05/11/2004, không phù hợp kết quả đo đạc thực tế ngày 23/9/2022, ông T1 không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T1 đã sử dụng lấn sang thửa đất của hộ gia đình bà T phần đất có diện tích 185m^2 và diện tích này thuộc giấy CNQSDĐ của hộ gia đình bà T và xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, là có căn cứ. Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà T2 tại phiên tòa phúc thẩm không có gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà T2, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[2.4]. Theo kết quả xem thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp và tài sản trên diện tích đất tranh chấp 185m^2, cụ thể:

- Phần tiếp giáp Quốc lộ A là tường xây nhà sách Đ có chiều dài 32,07m, xây tô 20cm, từ ranh giấy CNQSDĐ, đến ranh hiện trạng có chiều ngang 0,49m; phía cuối nhà sách từ ranh giấy CNQSDĐ, đến ranh hiện trạng ngang l,86m, có diện tích 42,6m^2, là móng nhà kiên cố.

- Tiếp sau nhà sách là phần tường xây bán kiên cố xây không tô, tường nối liền với nhà sách, chiều ngang từ ranh giấy CNQSDĐ, đến ranh hiện trạng là 1,86m, phía cuối nhà bán kiên cố từ ranh giấy chứng nhận đến ranh hiện trạng là 2,l m, có diện tích 36,9m^2 là nhà bán kiên cố, tường xây không tô, sân, cổng.

- Gần cuối đất có nhà tạm (bà R đang sử dụng) mái tôn, vách tôn có diện tích 6m^2.

- Diện tích 91m^2 là đất trống.

- Diện tích đường bê tông là 8,5m^2.

Đối với con đường bê tông phía tây, gần cuối đất là do nhà nước, và nhân dân cùng làm, khi đổ bê tông có tràn qua diện tích 8,5m^2, vẫn nằm trong phần đất của bà T, nên bà T được quyền quản lý, sử dụng, không phải do ông T1 lấn chiếm.

Trong phần diện tích hộ ông T1 lấn chiếm, có 42,6m^2 phần giáp QL14, là móng nhà kiên cố, xây dựng nhà sách Đ (hiện nay là Công ty G đang thuê lại). Theo Biên bản định giá, thì diện tích đất 42,6m^2, là đất nông nghiệp, đơn giá 300.000 đồng/m^2 (BL 939). Theo kết quả thẩm định ngày 21/9/2022, thì trên phần diện tích đất này là móng nhà kiên cố, xây dựng nhà sách Đ, không thể tháo dỡ, di dời. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T cũng đồng ý cho ông T1 trả bằng giá trị, không buộc phải đập bỏ công trình trên đất. Tuy bà T không đồng ý mức giá 300.000 đồng/m^2, mà yêu cầu mức giá 12.000.000 đồng/m^2, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình; bà T cũng không khiếu nại; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã hỏi bà T có yêu cầu định giá lại không, bà T không đồng ý định giá lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải hoàn lại giá trị tài sản: 42,6m^2 x 300.000 đồng/m^2 (đất nông nghiệp) = 12.780.000 đồng, cho bà T là có căn cứ.

Đối với các công trình còn lại gồm: 36,9m^2 tiếp giáp sau nhà sách là nhà bán kiên cố, tường xây không tô, sân, cổng, diện tích 6m^2 nhà tạm, do ông T1 cho bà R mượn dựng nhà tạm, thì Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc phải tháo dỡ di dời, trả lại đất trống cho gia đình bà T quản lý, sử dụng.

Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T về việc buộc ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất, trong đó có phần diện tích 42,6m^2 nêu trên.

[2.5]. Do cần phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông T1 theo hiện trạng, nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T và ông Nguyễn Thanh T1, theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, là phù hợp.

[2.6]. Đối với các chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí là 26.789.489 đồng. Do bà T đã nộp tiền chi phí đo đạc bản đồ, chi phí định giá, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định tài sản, tổng cộng 15.289.489 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông T1 phải hoàn trả cho bà T1 15.289.489 đồng. Do đó, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T về vấn đề này.

[2.7]. Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà T chỉ được chấp nhận một phần, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật. Do đó, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T về vấn đề này.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp pháp luật, nên có căn cứ được chấp nhận.

[4]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thanh T1, và bà Trịnh Thị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313; của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trịnh Thị T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Trần Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Thanh T1; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác; và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 31/2022/QĐ-SCBSBA ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước:

2.1 Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, 105 Luật đất đai năm 2013;

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T;

2.2.1. Buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Trịnh Thị T2 liên đới thanh toán cho bà Trần Thị T trị giá diện tích đất 42,6m^2, bằng tiền là 12.780.000 đồng.

2.2.2. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 tháo dỡ phần xây dựng nhà bán kiên cố, tường rào, sân, cổng có diện tích 36,9m^2, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, để trả lại nguyên hiện trạng đất trống cho bà T. Diện tích 36,9m^2 gồm các điểm: Từ điểm 19 - điểm 6 - điểm 7 - điểm 8 - điểm 18.

2.2.3. Phần đất có diện tích 6m^2 nhà tạm do ông T1 cho bà R, mượn dựng nhà tạm. Buộc ông T1 tháo dỡ di dời trả lại đất trống cho gia đình bà T quản lý, sử dụng.

2.2.4. Tổng diện tích đất hộ bà Trần Thị T được quản lý, sử dụng là 517,1m^2 *(trong đó bao gồm cả: nhà bán kiên cố diện tích 36,9m^2, phần đất trống diện tích 91m^2, phần nhà tạm bà* R *đang ở diện tích 6m^2 phần đường bê tông diện tích 8,5m^2),* tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 23/9/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

2.2.5. Bà T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế còn lại theo quy định.

2.2.6. Hộ ông T1, bà T2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 42,6m^2, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 23/9/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B gồm các điểm: Từ điểm 1 đến điểm 2 = 0,49m; Từ điểm 2 đến điểm 6 = 36,9m; Từ điểm 6 đến điểm 19; Từ điểm 19 đến điểm 1 = 32,68m. Ông T1, bà T2 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo Bản án là sơ đồ Mảnh trích đo địa chính ngày 23/9/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1.

2.3.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị T, số 1019/QSDĐ/3973/QĐ-UB, ngày 02/8/2005, đối với thửa số 52, tờ bản đồ số 22, diện tích 559,7m^2, tọa lạc tại xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

2.3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh T1, số 01713.QSDĐ/4253/QĐ-UB, ngày 15/11/2004, đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 22, diện tích 311,1m^2, tọa lạc tại ấp D, xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải nộp 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 500.000 đồng theo biên lai thu số 00905 ngày 25/3/2008, của cơ quan Thi hành án dân sự thị xã Đ (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài). Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4. Chi phí tố tụng khác: Ông T1 phải hoàn trả cho bà T số tiền 15.289.489 đồng (Mười lăm triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm tám mươi chín đồng).

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Buộc bà Trần Thị T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019875 ngày 02/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước. (Bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

6.2. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019859 ngày 02/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước. (Ông T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

6.3. Buộc bà Trịnh Thị T2 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019858 ngày 02/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước. (Bà T2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

7. 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 áp dụng theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Trần Văn Mười **Nguyễn Thị Cúc** **Nguyễn Thị Thúy Hòa**