

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 191/2020/DS-PT

Ngày: 26/11/2020

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: Ông Vũ Hồng Luyện.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên
Ông Nguyễn Trung Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2020, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 580/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn N, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số A103, đường Hùng Vương, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1968 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2016).

Địa chỉ: 153 Nguyễn Trãi, phường Y, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Triệu Quốc H, sinh năm 1971

2.2. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1971.

Hộ khẩu thường trú: Số 93, đường Khổng tử, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Số A104, đường Hùng Vương, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Triệu Quốc H : Bà Lê Thị Kim T- sinh năm 1971 (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020)

Hộ khẩu thường trú: Số 93, đường Khổng tử, phường T, thành phố K, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Q và luật sư Nguyễn Trọng Y – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị H, sinh năm 1949.

Địa chỉ: A103, đường Hùng Vương, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hậu: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1968 (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2018).

Địa chỉ: 153 Nguyễn Trãi, phường Y, thành phố K, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T.

(Ông H, bà T, Luật sư Y có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/9/2018, bản tự khai ngày 29/7/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 210.3m² tọa lạc tại thị trấn X (cũ) nay là phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai tại thửa 1, tờ bản đồ 5 của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng trước đây nguyên đơn khai là do Nhà nước cấp khi nguyên đơn làm công nhân Cầu đường, nhưng thực chất là mua lại của ông Nguyễn Văn Cử vào năm 1978. Đất có chiều ngang phía trước đường Hùng Vương khoảng 8,5m, chiều ngang phía sau khoảng 10m, chiều dài khoảng 45m. Năm 1982, nguyên đơn xây dựng một căn nhà tạm có diện tích 24m². Đến năm 1989 hay năm 1990 (không nhớ rõ), nguyên đơn đã sang nhượng lại cho ông Bình ở Công ty cao su (không nhớ họ tên đầy đủ) ½ diện tích đất này và sau đó ông Bình đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Quang T, bà Phạm Bích T (là Tiệm sơn Tuyến hiện nay). Ngày 20/5/1993, nguyên đơn được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23435/CN/SHN0 với diện tích xây dựng 24m². Đến năm 2006, nguyên đơn đã kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất số AG 892000 ngày 01/11/2006, thửa số

1, tờ bản đồ số 5, diện tích $210.3m^2$, bản đồ địa chính phường X do vợ chồng nguyên đơn đứng tên.

Năm 1982, nguyên đơn xây dựng 01 căn nhà tạm, khi xây dựng nguyên đơn trừ một phần đất phía giáp ranh với đất của bà Võ Thị L (chủ tiệm áo cưới Hoàn Mỹ, nay là nhà ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T) khoảng 50cm chạy dài từ trước ra sau để mở cửa sổ. Vào năm 1990 bà Võ Thị L xây dựng nhà, nguyên đơn có yêu cầu bà L xây đúng diện tích, đúng ranh mốc đã chỉ. Sau đó nguyên đơn đi làm ăn sinh sống và làm rẫy ở xa, căn nhà trên cho người khác thuê. Khi quay về thì phát hiện phần đất của nguyên đơn trừ ra để mở cửa sổ đã bị bà Võ Thị L xây dựng nhà ở lấn chiếm, nguyên đơn có gặp bà L yêu cầu trả lại hiện trạng đất, nhưng bà L nói khi xây dựng do thợ xây không biết nên đã lấn chiếm và cam kết khi nguyên đơn xây nhà sẽ trả lại đất hiện trạng cho nguyên đơn.

Đến năm 2002, gia đình nguyên đơn đào móng xây nhà phần phía trước thì phát hiện các cột bê tông của nhà bà L lấn qua, nguyên đơn có yêu cầu bà L cho thợ đến cắt phần sắt đỡ cột lấn qua đất của nguyên đơn. Năm 2013, nghe tin bị đơn là người thuê để buôn bán và có ý định sang nhượng lại căn nhà này, nguyên đơn có báo bị đơn khi sửa chữa nhà phải trừ lại phần đất của nguyên đơn đã bị lấn trước đây, nhưng bị đơn cho rằng chỉ xây dựng thêm chiều cao trên phần đất của chủ cũ mà không lấn của nguyên đơn.

Khi phát hiện đất bị lấn ngày 11/4/2016 nguyên đơn đã hợp đồng với Chi nhánh Trung tâm kỹ thuật địa chính - Nhà đất tại thị xã K (nay là thành phố K) tiến hành đo kiểm tra hiện trạng thửa đất đang sử dụng. Kết quả đo vẽ thực tế thửa đất cho thấy diện tích còn lại là $200.4m^2$, diện tích trên bản đồ địa chính mới nhỏ hơn $9.9m^2$ so với diện tích trên giấy chứng nhận QSD đất và bản đồ địa chính cũ là do ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính mới có thay đổi so với bản đồ địa chính cũ. Nguyên đơn xác định ranh giới bị thay đổi là do bị đơn lấn.

Do nguyên đơn nghĩ rằng sau này bà L sửa chữa nhà sẽ trả lại phần đất bị lấn, nên chưa khởi kiện bà L, nhưng bà L đã chuyển nhượng nhà, đất này cho ông H, bà T và ông H, bà Thuỷ là chủ mới đã xây tường lên cao kiên cố. Hiện nay, phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp bị lấn tại thửa số 84, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSD đất số CC 967414 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/12/2015 cho ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T đứng tên. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là $8,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm (c, 10, 11, 12, 13, 6, 14, c) theo số liệu bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh K thực hiện ngày 23/01/2017, trên cơ sở ranh mốc nguyên đơn đã chỉ dẫn, mặc dù theo bản vẽ thể hiện đất của nguyên đơn thiếu nhiều hơn. Ngoài ra nguyên đơn không C yêu cầu gì khác.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: CMND, sổ hộ khẩu gia đình ông Nguyễn N, bà Võ Thị H, ông

Nguyễn Thanh H (bản sao), biên bản làm việc tại UBND phường X, thị xã K (bản chính); giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn N và ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Thanh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 892000 đứng tên ông Nguyễn N, bà Võ Thị H; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đứng tên ông Nguyễn N và bà Võ Thị H (bản sao); trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất (bản phô tô); bản tự khai ngày 29/7/2016; 12/12/2017; đơn xác nhận về việc không tự định giá tài sản tranh chấp; đơn yêu cầu đo đạc, định giá tài sản.

- Tại các bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T trình bày:

Nguồn gốc đất và nhà tại thửa số 84, tờ bản đồ số 2, địa chỉ A104 đường Hùng Vương, phường X, thị xã K (nay là thành phố K), tỉnh Đồng Nai là của bà Võ Thị L (chủ tiệm áo cưới Hoàn Mỹ trước đây). Vào tháng 7/2010, vợ chồng bị đơn thuê căn nhà này để kinh doanh buôn bán xe đạp, đến năm 2015 thì nhận chuyển nhượng đất và căn nhà nói trên, mọi thủ tục sang nhượng đã hoàn tất. Ngày 28/12/2015 vợ chồng bị đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 967414, thửa số 84, tờ bản đồ số 2, diện tích 273m².

Sau khi nhận chuyển nhượng, tháng 3/2016 bị đơn làm đơn xin phép chính quyền địa phương để sửa chữa lại căn nhà. Toàn bộ phần sửa chữa mới, bị đơn làm theo hiện trạng nhà chủ cũ, không đào móng tường, móng cột, chỉ dựng cốt sắt lợp tôn mới, xây tường cao, cột và tường nằm lọt trong phần tường bao cũ. Tuy nhiên, trong thời gian thi công thì hồ cát rơi rớt và gây tiếng ồn, vợ chồng bị đơn có qua gia đình nguyên đơn xin thông cảm, cố gắng không để làm phiền đến hàng xóm xung quanh, nhưng nguyên đơn không thông cảm mà còn chửi bới. Đến khi làm gần xong phần cột, tường bao, tô xong phía bên nhà nguyên đơn thì nguyên đơn gửi đơn lên phường X kiện gia đình bị đơn việc lấn chiếm 9,9m² đất. Chính quyền địa phương đã tiến hành xuống hiện trường xem xét và tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì bị đơn không lấn đất của nguyên đơn, còn sự việc bà L trước đây có lấn hay không gia đình bị đơn không nghe bà L nói. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trước đây, vợ chồng bị đơn có ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng. Tuy nhiên đến ngày 07/4/2017 bà L đã có văn bản chấm dứt việc ủy quyền và được vợ chồng bị đơn đồng ý (BL 75, 77). Nay bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập bà L với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

Các tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình của ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T (bản sao); giấy ủy quyền giữa bà Lê Thị Kim T, ông Triệu Quốc H và bà Võ Thị L; bản tường trình ngày 14/7/2016;

20/7/2016; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 967414 của ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T (bản phô tô); đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng;

- *Tại bản tự khai ngày 13/7/2016 bà Võ Thị L, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Vào năm 1989 vợ chồng bà có mua căn nhà A104, Hùng Vương, phường X, thị xã K (nay là thành phố K), tỉnh Đồng Nai và tiến hành xây dựng lại năm 1990. Khi xây dựng giữa bà và ông Nguyễn N đã giảng dũa rõ ràng không C sự việc tranh chấp. Sau đó mấy năm ông C tiến hành xin phép xây nhà hai bên cũng không xảy ra sự việc tranh chấp. Đến năm 2015 bà bán căn nhà này cho vợ chồng ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T, khi vợ chồng ông H, bà T tiến hành sửa chữa, xây thêm tường cao trên móng cũ của nhà bà thì xảy ra tranh chấp. Bà là chủ đất cũ rất bất ngờ về việc này. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Tài liệu, chứng cứ bà Võ Thị L cung cấp: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình (bản sao); bản tự khai ngày 13/7/2016; văn bản từ chối làm đại diện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày:* Bà cùng ý kiến với chồng bà là ông Nguyễn N, yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 8,3m² theo số liệu bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh K thực hiện ngày 27/01/2017, ngoài ra bà không C yêu cầu gì khác.

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

Biên bản lấy lời khai các đương sự, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản đo đạc; văn bản số 5351/STNMT-VP ngày 12/9/2017 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai; công văn số 3602/VPĐK-PĐKTK ngày 05/10/2017 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn N; bà Võ Thị H; công văn số 09/CV-VPĐK-ĐĐ ngày 05/01/2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh K; công văn số 2032/UBND-NC ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã K; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn N do UBND phường X cung cấp; biên bản xác minh ngày 24/8/2018 và ngày 27/8/2018 tại UBND phường X; chứng thư thẩm định giá; bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính (bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai-chi nhánh K, tỉnh Đồng Nai); Công văn số 265/CV.VPĐK-ĐĐ ngày 03/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai-chi nhánh K; Công văn số 3155/UBND-NC ngày 12/10/2018 của UBND thị xã K.

** Tại Bản án số 19/2019/DS-ST ngày 28/10/2019, Tòa án nhân dân thành phố K:*

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 35; Điều 39, Điều 227; Điều 228; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 105, 107, 158, 160, 161, 164 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 100, 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH ngày 27/02/2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn N.

Buộc ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T phải trả cho ông Nguyễn N và bà Võ Thị H số tiền là 415.000.000đ (Bốn trăm mười lăm triệu đồng).

Ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T được quyền sử dụng diện tích đất 12,3m². Cụ thể 8,3m² được giới hạn bởi các điểm (c, 10, 11, 12, 13, 6, 14, c) + 4m² được giới hạn bởi các điểm (6, b, 14, 6). (Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 227/2017 ngày 23/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh K).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2019/ DS-ST ngày 29/10/2019 với lý do không đồng ý bản án, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo hướng sửa toàn bộ bản án dân sự không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bác toàn bộ bản án.

** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung. Nguyên đơn yêu cầu ông H bà T trả lại diện tích 8,3m² theo trích lục đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh K. Nguyên đơn cho rằng năm 1982 xây nhà có chừa lại 50cm để mở cửa sổ. Năm 1990 bà L xây nhà có lấn chiếm đất, hai bên có thỏa thuận khi nào bà L xây nhà kiên cố thì sẽ trả lại đúng diện tích đất của các bên.

Căn cứ trích lục đo đạc năm 2017 thì phần đất của bị đơn thực tế có lấn qua đất của nguyên đơn diện tích là 12,3m². Tại cấp phúc thẩm, theo trích lục đo số

9102/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thể hiện diện tích phần đất tranh chấp là 11m² nằm trong thửa đất số 1 tờ bản đồ số 5, bản vẽ chồng ghép bản đồ địa chính lập năm 1999, chỉnh lý năm 2019.

Bà L xây nhà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, năm 2015 bà T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không C ý kiến gì đối với ranh địa chính.

Lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ đối với việc biết bà L lấn chiếm đất. Do nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại 8,3m² là có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm xét xử tuyên trả giá trị phần diện tích 8,3m² là hợp lý.

Do đó, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn N khởi kiện yêu cầu ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T trả lại diện tích đất lấn chiếm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự là đúng.

[2] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Xét kháng cáo của ông H, bà T nhận thấy:

Ông Nguyễn N khởi kiện yêu cầu ông Triệu Quốc H và bà Bùi Thị Kim T trả lại diện tích 8,3m² thuộc thửa 84 tờ bản đồ số 02 phường X, Tp. K (Thị xã K) được giới hạn bởi các mốc (c, 10, 11, 12, 13, 6, 14, c) theo trích lục đo hiện trạng thửa đất ngày 23/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh K

[3.2] Quá trình quản lý, sử dụng thửa 01 tờ bản đồ số 05 phường X, Tp. K (Thị xã K)

Năm 1978 ông C nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang mặt tiền đường Hùng Vương khoảng 8,5m, chiều ngang phía sau khoảng 10m, chiều dài khoảng 45m của ông Nguyễn Văn Cử.

Năm 1982 ông C khai xây dựng căn nhà tạm khoảng 24m².

Khoảng năm 1989-1990 ông C chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất cho ông Nguyễn Văn Bình. Năm 1995 ông Bình chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang T.

Năm 1993 ông C được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23435/CN/SHNO với diện tích $24m^2$.

Năm 2002 ông C xây nhà và làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng. Ngày 01/11/2006 ông C và bà Hậu được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 892000, diện tích được cấp là $210,3m^2$.

[3.3] Quá trình quản lý, sử dụng thửa 84 tờ bản đồ số 02 phường X, Tp. K (Thị xã K)

Năm 1990 ông Phạm Ngọc H nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn P và xây nhà. Ngày 06/5/1991 ông Phạm Ngọc H và bà Võ Thị L được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà diện tích $112m^2$, diện tích sân vườn được phép sử dụng $148m^2$.

Ngày 20/11/2006 ông Hà và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 491707 với diện tích $273m^2$.

Tháng 7/2010, vợ chồng ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T thuê căn nhà này để kinh doanh, đến năm 2015 thì nhận chuyển nhượng đất và căn nhà nói trên.

Ngày 28/12/2015 ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 967414.

Tháng 3/2016 ông H, bà T làm đơn xin phép chính quyền địa phương để sửa chữa lại căn nhà.

[4] Về nội dung kháng cáo, về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông C:

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 02 phường X, Tp. K đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất của các bên được xác định rõ ràng.

Ông C khai nại việc năm 1982 khi xây dựng căn nhà tạm có chừa lại 50cm để mở cửa sổ tuy nhiên không C tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc nói trên. Tranh chấp phát sinh khi ông C hợp đồng với Trung tâm kỹ thuật địa chính K ngày 11/4/2016 để đo đạc lại diện tích thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 và phát hiện diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích được cấp giấy. Tại biên bản làm việc ngày 13/5/2016 của UBND phường X, người trực tiếp thực hiện việc đo đạc nói trên là ông Nguyễn Công Quảng xác định bản vẽ chỉ nhằm để kiểm tra hiện trạng, quá trình thành lập bản đồ địa chính có thể sai sót do quá trình tác nghiệp của cán bộ đo đạc, ranh giới giữa hai nhà hiện nay đang sử dụng ổn định, bản vẽ không thể

hiện được việc lấn chiếm đất của bất kỳ cá nhân nào (BL 139A). Tại biên bản làm việc ngày 04/5/2016 của UBND phường X, ông C khai nhận năm 2002 ông Hà xây nhà tại thửa 84 tờ bản đồ số 02, sau khi ông H bà T xin giấy xép xây dựng thì giữ nguyên móng nhà cũ rồi xây lên (BL 139B).

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại. Tại bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất thể hiện thực trạng căn nhà ông H, bà T sử dụng có một phần diện tích $11m^2$ giới hạn bởi các điểm (F, A', B', D, E, F) nằm trên bản đồ địa chính của thửa 01 tờ bản đồ số 05 phường X; bên cạnh đó căn nhà ông C đang sử dụng có một phần diện tích $1,7m^2$ giới hạn bởi các mốc (A, 11, B, 2, A) nằm trên bản đồ địa chính của thửa số 02 tờ bản đồ số 05 phường X do ông Nguyễn Quang T đang quản lý sử dụng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2020 đã ghi nhận các bên đã xây dựng kiên cố trên toàn bộ diện tích đất. Bản đồ địa chính phường X được đo vẽ vào tháng 3/1999.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2020 ông Nguyễn Quang T xác nhận, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B từ năm 1995, khi đó đã có nhà 01 trệt và 02 lầu, các bên quản lý sử dụng đất đến nay không thay đổi ranh mốc.

Như vậy, có thể nhận thấy mặc dù khi chồng ghép hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính thì một phần diện tích căn nhà ông H bà T sử dụng nằm trên bản đồ địa chính của thửa 01 tờ bản đồ số 05 phường X do ông C quản lý sử dụng tuy nhiên các bên đã xây dựng nhà ở từ trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông C và ông Hà, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006), nguyên đơn cũng thừa nhận ông H, bà T không coi nói, chỉ xây dựng trên phần móng nhà cũ. Ông Nguyễn N và ông Phạm Ngọc H, bà Nguyễn Thị L đều xây dựng nhà trước khi bản đồ địa chính được thành lập. Qua việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, lời khai người làm chứng ông Nguyễn Quang T và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện bản đồ địa chính phường X không thể hiện chính xác hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Qua trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 9102/2020 ngày 23/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai các thửa đất thể hiện ranh bản đồ địa chính không trùng khớp với ranh nhà hiện trạng mà các đương sự đang sử dụng. Nhà tại thửa 83 tờ bản đồ số 2 phường X chồng lấn qua ranh bản đồ địa chính của ông H bà Thùy, nhà ông H bà T chồng lấn qua ranh bản đồ địa chính của ông C, nhà ông C chồng lấn qua ranh bản đồ địa chính của ông T.

Ngoài lời khai về việc có chừa lại một phần diện tích đất để mở cửa sổ và thỏa thuận với bà L về việc bà L đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm thì ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T đã lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông C là không C cơ sở để chấp nhận.

Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận, cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng, án phí:

[5.1] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm

[5.2] Về án phí sơ thẩm:

Ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn N thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm, chi phí tố tụng là 8.928.304đ, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông C phải chịu, ông C đã thanh toán xong.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 5.000.000đ nên không đặt ra giải quyết.

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 28, 39 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 100, 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH ngày 27/02/2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn N đối với việc yêu cầu ông Triệu Quốc H và bà Lê Thị Kim T trả lại cho ông C diện tích lần chiếm là 8,3m² thuộc thửa 84 tờ bản đồ số 02 phường X, Tp. K (Thị xã K) được giới hạn bởi các mốc (c, 10, 11, 12, 13, 6, 14, c) theo trích lục đo hiện trạng thửa đất ngày 23/01/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh K.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ranh hiện trạng nhà các đương sự đang sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn N phải chịu 8.928.304đ chi phí tố tụng, ông C đã thanh toán xong

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn N được miễn án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí 200.000đ theo biên lai thu số 007912 ngày 08/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K (nay là Thành phố K).

Ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí sơ thẩm

- Án phí phúc thẩm :

Ông Triệu Quốc H, bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số 0005522 ngày 14/11/2019 và 300.000đ theo biên lai thu số 00056779 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện