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

Bản án số: 70/2022/DS-PT
Ngày: 31- 5- 2022
V/v: "*T/c 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 Ngô Thanh Sỹ;

Các Thẩm phán: ÔngTrần Vĩnh Yên

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 05 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2022/TLPT-DS ngày 14/02/2022 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 05 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Anh Nguyễn Hiếu N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn**: Ông Lê Văn H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp S, xã S1, huyện X, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Lê Minh H1- sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp S, xã S1, huyện X, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 26/3/2022).

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

1. Chị Phạm Thị H2 - sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp của chị Phạm Thị H2: Anh Nguyễn Hiếu N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp V, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022)

2. Bà Phạm Thị Thanh T– sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp S, xã S1, huyện X, Đồng Nai.

- **Người kháng cáo**: Bị đơn ông Lê Văn H.

(Có mặt: anh N, anh H1, ông H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Hiếu N trình bày:

Vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N và chị Phạm Thị H2 là chủ sử dụng thửa đất diện tích 663,9 m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 16, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa đất số 45). Thửa đất trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N và chị Phạm Thị H2 vào ngày 22/6/2015, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng vào ngày 05/6/2015. Thửa đất số 45 có mặt tiền giáp Quốc lộ 1A, từ đường nhìn vào phía bên tay trái giáp với thửa đất thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 16, xã S của ông Lê Văn H. Khi anh N nhận chuyển nhượng thửa đất số 45 thì ranh giới đất giáp với phía bên ông H đã có hàng rào phân ranh, hàng rào có kết cấu móng xây gạch, trụ bê tông, lưới B40. Ranh giới đất lúc này không phải là đường thẳng mà là hình vòng cung, đất phía bên anh N ở đoạn giữa lồi ra với bán kính khoảng 1,3m, còn phía đất bên ông H bị lõm vào. Ngày 22/5/2015, anh N và ông H thỏa thuận xác lập lại ranh giới đất thành đường thẳng cho đẹp lô đất, cụ thể ranh giới được xác định theo đường thẳng nối từ trụ bê tông đầu hàng rào và trụ bê tông cuối hàng rào hiện hữu giữa hai bên. Phần đất lồi ra hình vòng cung thì ông H được quyền sử dụng, bù lại ông H thanh toán cho anh N số tiền 10.000.000 đồng. Hai bên viết giấy tay thỏa thuận, vẽ mô phỏng hình thể phần đất thỏa thuận trên, chứ không ghi rõ diện tích, vì không đo đạc không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. ông H tiến hành phá bỏ hàng rào cũ, giăng dây xác định ranh giới đất giữa hai bên là nối 02 trụ bê tông đầu và cuối hàng rào cũ (trụ bê tông đầu ông H đã phá bỏ khi xây dựng hàng rào, trụ bê tông cuối do anh N phá bỏ khi anh N làm hàng rào bao phía sau đất). Ngày 23/5/2015, anh N tiến hành xây đoạn tường bằng gạch ống dài khoảng 16 m ở đoạn giữa lô đất. Khoảng 10 ngày sau, ông H cũng xây bức tường ở đầu và cuối lô đất làm ranh giới đất giữa hai bên. Trong quá trình anh N và ông H xây dựng tường rào thì ông H có giăng 01 sợi dây làm ranh giới phân ranh để hai bên căn cứ vào ranh giới đó mà xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng ông H đã xê dịch sợi dây giăng ở đoạn giữa lô đất lấn chiếm đất của anh N, hàng rào hiện tại phân ranh giữa hai bên không đúng với ranh giới mà hai bên đã thỏa thuận xác lập vào ngày 22/5/2015. anh N có gửi đơn kiện ra chính quyền địa

phương, tại biên bản hòa giải của Tổ hòa giải ấp S ngày 16/11/2015, ông H hứa sẽ cho máy cắt hết bức tường bị sạt qua đất anh N, nhưng sau đó ông H không thực hiện. anh N cho rằng ranh giới đất mà anh và ông H thỏa thuận xác lập là đường thẳng nối mốc F và mốc 8 thể hiện trên Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, ông H hiện đang sử dụng lấn chiếm 12,6 m^2 đất thuộc thửa đất số 45 của anh N, được đo đạc thể hiện bởi các mốc (8, E, C, 4, 7 -8) có diện tích 12,3 m^2 và bởi các mốc (7, 4, G, F – 7) có diện tích 0,3 m^2 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận vào ngày 27/02/2021.

Nay, vì tình hàng xóm, láng giềng nên anh N không yêu cầu ông H đập tường rào trả đất, mà anh N chỉ yêu cầu ông H thanh toán cho anh N giá trị phần đất lấn chiếm với mức giá 3.450.000 đồng/m^2, tổng cộng thành tiền là 43.470.000 đồng (giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 09/5/2018). Giá thị trường thời điểm hiện nay là 80 triệu đồng/m^2, nhưng anh N chỉ yêu cầu thanh toán 3.450.000 đồng/m^2 là vì tình hàng xóm, láng giềng, anh N chỉ yêu cầu thanh toán ở mức mang tính tượng trưng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

ông H là chủ sử dụng thửa đất số 44 tờ bản đồ số 16 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất là do mẹ của ông H nhận chuyển nhượng năm 1979. Trước đây, ranh đất giữa đất ông H và đất của anh N là đường cong chứ không thẳng, phân ranh giới bằng hàng rào trụ bê tông, lưới B40, móng xây gạch do chủ đất cũ làm vào khoảng năm 1987. Năm 2015, anh N nhận chuyển nhượng thửa đất số 45. Ngày 22/5/2015, anh N và ông H thỏa thuận xác lập lại ranh giới đất thành đường thẳng nối từ trụ bê tông đầu hàng rào đến trụ bê tông cuối hàng rào hiện hữu giữa hai bên. Phần đất lồi ra hình vòng cung thì ông H được quyền sử dụng, bù lại ông H thanh toán cho anh N số tiền 10.000.000 đồng. Hai bên viết giấy tay thỏa thuận, vẽ mô phỏng hình thể phần đất thỏa thuận trên, chứ không ghi rõ diện tích, vì không đo đạc không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Sau khi hai bên thỏa thuận lại ranh giới đất, anh N tiến hành phá bỏ hàng rào cũ, chỉ để lại 02 trụ bê tông đầu hàng rào và cuối hàng rào cũ để giăng dây xác định ranh giới đất giữa hai bên là nối 02 trụ bê tông đầu và cuối hàng rào cũ. ông H cho rằng ông xây dựng tường rào đúng theo ranh giới hai bên thỏa thuận, là từ mốc B đến mốc 3 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, chỉ có phần móng của tường rào có bị sạt lệch qua ranh đất về phía đất của anh N khoảng 5 cm, còn phần tường phía trên là đúng theo đường thẳng ranh giới đất mà hai bên thỏa thuận. Nếu anh N chứng minh được ông H có lấn chiếm sử dụng đất của

anh N thì ông H sẽ thanh toán bằng tiền trị giá đất lấn chiếm cho anh N hoặc ông H sẽ đập hàng rào trả đất cho anh N.

-*N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía quyền lợi của anh Nguyễn Hiếu N là chị Phạm Thị H2 (là vợ của anh N) do anh N đại diện tham gia tố tụng, trình bày thống nhất với lời trình bày và ý kiến của anh N trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía quyền lợi của ông Lê Văn H là bà Phạm Thị Thanh T(là vợ của ông H) trình bày: Vợ chồng bà xây dựng tường rào là đúng theo ranh giới hai bên thỏa thuận, chỉ có phần móng của tường rào có bị sạt lệch qua ranh đất về phía đất của anh N khoảng 5 cm, còn phần tường phía trên là đúng theo đường thẳng ranh giới đất mà hai bên thỏa thuận. Nếu anh N chứng minh được ông H có lấn chiếm sử dụng đất của anh N thì vợ chồng bà sẽ thanh toán bằng tiền trị giá đất lấn chiếm cho anh N hoặc sẽ đập hàng rào trả đất cho anh N.

Tại bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện X, đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hiếu N, xác định vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Thanh T đã sử dụng lấn chiếm của vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N và chị Phạm Thị H2 diện tích đất 12,6 m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 16 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được đo đạc thể hiện bởi các mốc (8, E, C, 4, 7 -8) có diện tích 12,3 m^2 và bởi các mốc (7, 4, G, F – 7) có diện tích 0,3 m^2 tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 816/2021, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 27/02/2021.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Thanh T phải thanh toán cho vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N và chị Phạm Thị H2 giá trị diện tích đất lấn chiếm 12,6 m^2 với số tiền là 43.470.000 đồng (*bốn mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng)*.

Vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Thanh T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 12,6 m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 16 xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được đo đạc thể hiện bởi các mốc (8, E, C, 4, 7-8) có diện tích

12,3 m^2 và bởi các mốc (7, 4, G, F – 7) có diện tích 0,3 m^2 tại Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 816/2021, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X đo vẽ, ký xác nhận ngày 27/02/2021.

Vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N, chị Phạm Thị H2 và vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Thanh T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

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

* Ngày 29/11/2021, ông Lê Văn H kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hiếu N.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc đường lối giải quyết vụ án: Tại Bản đồ hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X đo vẽ ngày 27/02/2021, thể hiện đoạn từ mốc G đến mốc 4 và từ mốc C đến mốc E là tường rào do ông H xây dựng, đoạn từ mốc 4 đến mốc C là tường gạch do anh N xây dựng. anh N cho rằng ông H xây dựng tường rào lấn qua là 12,6 m^2 đất, được đo bởi các mốc (8, E, C, 4, 7 -8) có diện tích 12,3 m^2 và các mốc (7, 4, G, F – 7) có diện tích 0,3 m^2, anh N xác định ranh giới đất giữa hai bên là đường thẳng nối từ mốc F đến mốc 8 mà giữa ông H và anh N thỏa thuận xác lập theo Giấy bán đất vào ngày 22/5/2015, phía ông H cho rằng ranh giới đất giữa hai bên là đường thẳng nối từ mốc B đến mốc 3, ông H xây tường rào đúng với ranh giới theo đường thẳng mà giữa ông H và anh N thỏa thuận xác lập theo Giấy bán đất vào ngày 22/5/2015 (bút lục số: 68, 210).

Ông H và ông Nghĩa đều xác định ranh giới đất trước đây không thẳng mà bên phía đất ông H lõm vào hình vòng cung ở đoạn giữa, nên hai bên đã thỏa thuận xác định lại ranh giới theo đường thẳng từ cột đầu đến cột cuối, ông H thanh toán cho anh N số tiền 10.000.000 đồng. Như vậy, tại Giấy bán đất do hai bên xác lập, thì diện tích đất anh N bán cho ông H sử dụng không có kèm theo bản vẽ do cơ quan có thẩm quyền đo đạc, xác định hình thể, mốc giới, diện tích, mà hai bên chỉ tự phác họa, mô tả vị trí đất và ranh giới được kéo thẳng từ cột đầu đến cột cuối, không nêu cụ thể, cột đầu tính từ vị trí nào, cột cuối tính từ vị trí nào. Theo lời trình bày và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thì trụ bê-tông đầu và trụ bê-tông cuối đất của hàng rào trước đây, nay không còn, do ông H và

anh N dỡ bỏ khi xây dựng tường rào, việc ông H căn cứ vào Giấy bán đất, để xác định ranh giới đất hai bên là từ mốc B đến mốc 3, trùng với tường rào đã xây dựng là không có cơ sở, còn anh N trình bày ranh giới đất là đường thẳng nối từ mốc F đến mốc 8, là trùng với ranh giới mà hai bên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ và cũng phù hợp với lời trình bày của ông H, tại Biên bản hòa giải tại ấp S ngày 16/11/2015, Biên bản ngày 17/02/2016, tại UBND xã S về việc thừa nhận tường rào do ông H xây dựng có phần móng sạt qua đất anh N (bút lục số: 02, 03, 17).

Như vậy, có cơ sở xác định vợ chồng ông H đã sử dụng lấn chiếm của vợ chồng anh N diện tích đất 12,6 m^2 thuộc thửa đất số 45, được đo đạc thể hiện bởi các mốc (8, E, C, 4, 7 -8) có diện tích 12,3 m^2 và bởi các mốc (7, 4, G, F – 7) có diện tích 0,3 m^2 nên kháng cáo của ông H không có căn cứ để chấp nhận.

Qua đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Lê Văn H kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà Phạm Thị Thanh T có đơn xin vắng mặt tại tòa án, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà T.

[2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] *Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất*:

Diện tích đất 663,9 m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 16, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa đất số 45) được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị V và ông Vũ Quốc V1 ngày 14/7/2014. Ngày 05/6/2015**,** hộ bà Trần Thị V và ông Vũ Quốc V1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N và chị Phạm Thị H2. Ngày 22/6/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N và chị Phạm Thị H2.

Diện tích đất 3.104 m^2 thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 16, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là thửa đất số 44) được UBND huyện X cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn H vào ngày 30/6/2014.

Năm 2015, hộ ông Lê Văn H lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44 cho vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Thanh T và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X xác nhận vào ngày 24/8/2015.

[3.2] Căn cứ vào hình thể của thửa đất số 45 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà V, ông V1 thể hiện ranh giới tiếp giáp thửa 44 là đường thẳng từ điểm số 1 đến điểm số 5; Căn cứ vào hình thể của thửa đất số 44 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông H thể hiện ranh giới tiếp giáp thửa 45 là đường thẳng từ điểm số 1 đến điểm số 2.

Theo bản đồ địa chính thì ranh giới tiếp giáp của thửa đất số 44 và thửa đất số 45 là đường thẳng. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận thực tế sử dụng đất thì ranh giới giữa hai thửa đất không thẳng mà bên phía đất ông H lõm vào hình vòng cung ở đoạn giữa. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V và ông V1, anh N và ông H đã tự thỏa thuận về ranh giới của hai thửa đất. Ngày 22/5/2015, anh N viết giấy tay bán cho ông H phần eo giữa đất (không xác định được diện tích cụ thể), các bên thống nhất ranh giới kéo thẳng từ cột mốc đầu đất đến cột mốc cuối đất. ông H phải trả cho anh N 10.000.000 đồng. Như vậy, các bên đương sự đã thỏa thuận với nhau về ranh giới liền kề lần thứ nhất.

Sau khi xác định lại ranh giới đất, về thực tế diện tích đất của ông H sẽ tăng lên, diện tích đất của anh N sẽ giảm xuống so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Tuy nhiên, theo Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính của của thửa đất số 45 ngày 24/6/2015 vẫn giữ nguyên không có thay đổi. ông H không đăng ký biến động diện tích đất. Vì vậy, cần xác định ranh giới giữa hai thửa đất đã có sự thỏa thuận của chủ sử dụng đất theo quy định tại Điều 265 Bộ luật dân sự 2005.

[3.3] Các đương sự đều thừa nhận, sau khi thỏa thuận ranh giới lần thứ nhất, các bên tiến hành phá bỏ hàng rào cũ xây dựng lại tường ranh mới. Ngày 23/5/2015, anh N tiến hành xây đoạn tường bằng gạch ống dài khoảng 16m ở đoạn giữa lô đất. Khoảng 10 ngày sau, ông H cũng xây bức tường ở đầu và cuối lô đất làm ranh giới đất giữa hai bên. Trong quá trình anh N và ông H xây dựng tường rào, ông H có giăng 01 sợi dây làm ranh giới để hai bên căn cứ vào ranh giới đó mà xây dựng.

Như vậy, các bên giăng dây xác định ranh giới đất là đã thỏa thuận với nhau về ranh giới liền kề lần thứ hai, theo quy định tại Điều 265 Bộ luật dân sự 2005.

Theo bản tự khai và vẽ mô phỏng của anh N và đại diện của ông H ngày 29/3/2022, bản đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 27/02/2021 của Văn phòng

Đăng ký đất đai- Chi nhánh X, anh N là người xây dựng tường rào trước, bức tường rào từ điểm C đến điểm 4 (dài 15,97m), ông H xây dựng sau với 02 đoạn tường rào, đoạn từ điểm E đến điểm C (dài 52,22m) và đoạn từ điểm 4 đến điểm G (dài 2,51m) thì các bức tường rào song song với nhau. Từ đó, có căn cứ cho rằng các bên đương sự đã xây dựng tường rào đúng theo thỏa thuận, điểm giăng dây mốc đầu thửa đất là từ điểm G đến điểm cuối là điểm E.

Việc anh N cho rằng ông H đã xê dịch dây giăng để xây dựng tường rào làm ranh, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời, anh N là người xây dựng trước và lấy ranh giới hai thửa đất là dây giăng xây dựng tường rào, nên lời trình bày của anh N không có cơ sở chấp nhận.

Cấp sơ thẩm căn cứ bản đồ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên, làm căn cứ giải quyết là không phù hợp với thực tế sử dụng đất, vì các bên đương sự đã hai lần thỏa thuận với nhau về ranh giới đất.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hiếu N.

Do đã thỏa thuận lại ranh giới đất, nên vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N, chị Phạm Thị H2 và vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Thanh T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền, để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Anh N phải chịu 2.173.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh N phải chịu 8.224.000 đồng chi phí hợp đồng đo đạc và thẩm định giá tài sản.

[5] Về án phí phúc thẩm: ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Như đã phân tích ở phần trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H**,** sửa bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện X.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự 2005; Điều 175, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày

27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về lệ phí, án phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Hiếu N đối với bị đơn là ông Lê Văn H về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, đối với diện tích 12,6 m^2 đất, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 16, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Vợ chồng anh Nguyễn Hiếu N, chị Phạm Thị H2 và vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Thanh T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật, do các bên đương sự có thỏa thuận lại ranh giới đất.

2. Về chi phí hợp đồng đo đạc và thẩm định giá tài sản: Buộc anh Nguyễn Hiếu N phải chịu 8.224.000 đồng là tiền chi phí hợp đồng đo đạc và thẩm định giá tài sản (anh Nguyễn Hiếu N đã nộp tạm ứng chi phí hợp đồng đo đạc và thẩm định giá tài sản với tổng số tiền là 8.224.000 đồng (*tám triệu hai trăm hai mươi bốn ngàn đồng*), anh N đã thực hiện xong).

3. Về án phí:

Anh Nguyễn Hiếu N phải chịu 2.173.500 đồng (*hai triệu một trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp là 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 002293 ngày 02/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Ông Lê Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp, tại Biên lai thu số 0006015 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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

Nơi nhận:
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Thanh Sỹ