

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày 10-1-2023
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Nam

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà

Ông Võ Đình Sớm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên .

Ngày 10 tháng 1 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị V; địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn KB, huyện KB, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn KB, huyện KB, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3. *Người tham gia tố tụng khác (người làm chứng):*

- Ông Lê Thanh H; bà Nguyễn Thị Th; bà Lê Thị Th1.

Cùng địa chỉ tại Tổ dân phố 11, thị trấn KB, huyện KB, tỉnh Gia Lai. Đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Lương Thị V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn bà Lương Thị V trình bày:*

Gia đình bà có một thửa đất tại Tổ dân phố 11, thị trấn KB, huyện KB, tỉnh Gia Lai, đã được UBND huyện KB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 346504 ngày 6-11-2019 (*sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận*), thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số: TĐ-2019, đứng tên Lương Thị V, với tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Lê Hải Th; Phía Nam giáp đất quy hoạch; Phía Đông giáp đường bê tông xóm; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H;

Năm 2018, bà có sang nhượng lại cho bà Lê Thị Th1 và ông Trịnh Đình Ch một lô đất diện tích là 6m ngang và dài 37m. Ranh giới từ phía Đông giáp đất ông Lê Hải Th là một gốc cây to ở giữa là bờ le thuộc đất của bà, có cột gỗ cắm làm mốc ở giữa và hai đầu rõ ràng. Được ông Lê Hải Th thỏa thuận không tranh chấp, bà bán cho bà Lê Thị Th1 lô đất với số tiền là 95.000.000 đồng, phần diện tích bà bán chưa được cấp Giấy chứng nhận. Bà Th1-ông Ch đã sang nhượng lại đất cho ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Thị D (*gọi tắt là ông Thìn-bà Dung*) 6 m ngang và chiều dài 37m, trong lô đất đó gồm cây ăn quả lâu năm, gồm 5 cây Vải và 4 cây Huỳnh đàn, giấy bán viết bằng tay.

Ngày 6-3-2020, ông Thìn gọi máy lên mức đất để xây nhà thì bà Th1-ông Ch gọi bà ra để chỉ ranh giới cho ông Thìn-bà Dung cắm ranh giới 2 bên rõ ràng, bà yêu cầu ông Thìn-bà Dung mức đất phải chừa ranh giới ra rõ ràng, không được mức lấn sang đất của nhà bà, chiều tối hôm đó bà đi làm về, ra nhìn thấy ông Thìn-bà Dung đã mức đất lấn chiếm sang đất bà với chiều rộng là 1.8m. Bà đã gửi đơn lên các cấp có thẩm quyền để xem xét giải quyết nhưng không thành.

Năm 2021, ông Thìn-bà Dung một lần nữa lấn chiếm đất bà để xây nhà bà đã đưa đơn lên Ủy ban thị trấn KB giải quyết nhưng không thành, nên bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bắt buộc ông Thìn -bà Dung trả lại cho bà với diện tích đất là $1.8\text{m} \times 37\text{m} = 66.6\text{m}^2$ trong đó có 25m^2 đất nhà ở và $41,6\text{m}^2$ đất nông nghiệp trị giá 39.960.000 đồng, đất tranh chấp tại tổ dân phố 11 thị trấn KB.

Tuy nhiên, nay qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế đối với đất tranh chấp đã xác định diện tích đất này là $40,5\text{m}^2$ đất nông nghiệp, có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông rộng 1,03m; phía Tây giáp đất quy hoạch có chiều rộng 0,93m; phía Bắc giáp đất ông Thìn - bà Dung đang sử dụng có chiều dài là 41,43m; phía Nam giáp đất bà đang sử dụng có chiều dài 41,84m. Trị giá theo kết quả định giá là 32.197.500 đồng (*ba mươi hai triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*), phần diện tích đất này là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà, nằm trong Giấy chứng nhận của bà đã được Nhà nước cấp còn việc Nhà nước đo vẽ cho bà như thế nào là việc của Nhà nước.

Ngoài ra, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ bà có yêu cầu Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất của bà giáp ranh với đất của ông Lê Hải Th và Nguyễn Thị Th lấn chiếm là $57,8\text{m}^2$ giáp với đất của hộ ông Thanh - bà Thỏa đang quản lý, sử dụng và hộ ông Thìn - bà Dung đang quản lý, sử dụng, bà được biết là đất của ông Thanh - bà Thỏa đã có được cấp GCNQSDĐ và ông Thanh- bà Thỏa nên bà không khởi kiện đối với ông Thanh - bà Thỏa trong vụ án này.

Đối với giá trị tài sản là nhà ở và công trình kiến trúc trên phần diện tích đất tranh chấp là: 29.848.537 đồng thì do ông Thìn- bà Dung tự xây nên ông Thìn-bà Dung tự tháo dỡ.

2. Bị đơn là anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị trình bày:

Vào ngày 10/02/2020, anh chị có nhận sang nhượng của bà Lê Thị Th1, trú tại Tổ dân phố 11, thị trấn KB, huyện KB, Gia Lai một lô đất có diện tích là 222m^2 , chiều rộng song song đường bê tông xóm là 6m x chiều dài là 37m, đất nông nghiệp chưa được cấp Giấy chứng nhận với tứ cận Phía Bắc giáp đất ông Thanh-bà Thỏa; phía Đông giáp đường bê tông xóm; phía Tây giáp đường quy hoạch; phía Nam giáp đất bà V.

Bà Th1 đã nhờ bà V làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Th1 luôn khi bà V làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà V thì bà V bảo đất của bà bán không có giấy chứng nhận mắc mớ gì bà phải làm, nên khi bà Th1 sang nhượng lại cho anh, chị toàn bộ phần diện tích đất mà bà Th1 đã nhận sang nhượng từ bà V trước đó, không có Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, do không có chỗ ở nên anh- chị đã thuê máy múc đến mức đất để làm nhà tạm và được sự đồng ý của ông Thanh nên anh chị có mức mấy bụi le là ranh giới giữa đất anh chị mua với đất của ông Thanh, nên diện tích đất được mở rộng hơn so với khi mua và nhìn thông thoáng hơn. Quá trình anh chị mức đất xong thì bà V cho rằng anh- chị đã lấn chiếm đất của bà nên đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn KB giải quyết, không thành nên đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện KB yêu cầu anh- chị phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thì trên thực tế anh- chị không hề lấn chiếm đất của bà V.

Mặt khác, bà V thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho diện tích đất còn lại của bà sau khi bà sang nhượng một phần diện tích đất cho bà Th1 nên khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận thì đã trừ đi phần diện tích đất đã sang nhượng cho bà Th1. Sau đó, bà Th1 đã sang nhượng lại cho anh- chị, bà Th1 đã chỉ cụ thể cho anh- chị vị trí đất cắm mốc và anh chị đã làm theo vị trí đó chứ anh- chị không lấn chiếm sang đất của bà V, lúc cắm mốc bà V không có ý kiến gì cả.

Tại thời điểm bà V sang nhượng đất cho bà Th1 thì có bà Nguyễn Thị An, ông Lê Mạnh Hào và ông Lê Hải Th là những người đứng ra làm chứng đo đất cho hai bên, lúc sang nhượng cho bà Th1, bà V đều không hề có ý kiến gì về ranh giới cả. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định lại được diện tích đất tranh chấp giữa hai bên gia đình và anh- chị cùng đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì vậy, bà V yêu cầu anh chị phải trả lại diện tích đất là 40,5 m², có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông rộng 1,03m; phía Tây giáp đất quy hoạch có chiều rộng 0,93m; phía Bắc giáp đất anh- chị đang sử dụng có chiều dài là 41,43m; phía Nam giáp đất bà V đang sử dụng có chiều dài 41,84m thì anh- chị không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người làm chứng:

- Bà Th1 trình bày: Vào năm 2018, bà là người đã trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của bà Lương Thị V, do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nên bà và bà V viết giấy tay cho nhau có sự chứng kiến của ông Lê Hải Th, bà Nguyễn Thị An, ông Lê Mạnh Hào, sau đó vào năm 2020 vì không có nhu cầu sử dụng nên bà đã sang nhượng lại cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D cũng bằng giấy viết tay có sự chứng kiến của ông Lê Ngọc Thận - tổ trưởng tổ dân phố 11, thị trấn KB.

Nay bà được biết bà Lương Thị V khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D lấn chiếm đất của bà V thì bà cho rằng không đúng. Vì lúc sang nhượng đất giữa bà và bà V và lúc bà sang nhượng cho anh Thìn- chị Dung thì đều có sự chứng kiến của bà V và ông Thanh- bà Thỏa, bà sang nhượng cho vợ chồng chị Dung- anh Thìn đúng với diện tích đất mà bà V sang nhượng cho bà, không hề có sự thay đổi nào về vị trí ranh giới và bà V không có ý kiến gì. Hơn nữa, phần đất bà V đã chuyển nhượng cho bà có diện tích đang tranh chấp nằm ngoài diện tích đất mà bà V được cấp Giấy chứng nhận.

Đối với ông Trịnh Đình Ch (là chồng của bà) lúc mua bán đất bà V yêu cầu ông Ch cùng ký tên vào giấy mua bán tay thì ông Ch ký tên chứ thực tế là ông Ch không biết, không liên quan gì đến việc sang nhượng đất giữa bà và bà V cả nên đề nghị Tòa án không đưa ông Ch vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Năm 2020, bà đã chuyển nhượng lại cho anh Th-chị D toàn bộ diện tích đất của bà, bà không liên quan gì đến nội dung tranh chấp này nên đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng nữa, bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

- Ông Lê Thanh H và bà Nguyễn Thị Th trình bày: Ông, bà có biết việc bà Lương Thị V kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm. Khi Tòa án giải quyết vụ án, bà V đã xác định phần diện tích đất bà bị lấn chiếm gồm phần diện tích giáp với đất của bị đơn đang quản lý, sử dụng và một phần diện tích giáp với đất ông, bà, hiện đang do ông, bà quản lý, sử dụng được Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc theo ranh giới do bà V xác định là 57,8m², có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp với đất đường bê tông rộng 1.11m; phía Tây giáp đất quy hoạch rộng 1.9m; phía Nam giáp đất anh Th-chị D đang sử dụng dài 39.50 m và phía Bắc giáp với đất của ông, bà đang sử dụng dài 38.93m. Tuy nhiên ông, bà không đồng ý với quan điểm này của bà V vì đất của ông, bà sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với ai và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận số bìa CP 871161, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03685 do UBND huyện KB cấp ngày 16/01/2020 đúng tên vợ chồng ông, bà là Lê Thanh H và Nguyễn Thị Th.

Mặt khác diện tích đất của ông, bà trên thực địa cao hơn diện tích đất của bà V khoảng 1,5m, ông-bà biết nguồn gốc đất của anh Th-chị D là được nhận sang nhượng từ bà Th1, bà Th1 thì được sang nhượng từ bà V, qua mỗi lần sang nhượng đều thực hiện việc cắm mốc ranh giới đất có sự chứng kiến của bà V và mốc giới vẫn không thay đổi. Nay ông, bà xét thấy không liên quan gì đến nội dung tranh chấp này nên đề nghị Tòa án không đưa ông, bà vào tham gia tố tụng nữa và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông, bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 175, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị V về việc buộc anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D tháo dỡ công trình và trả lại 40,5m² đất nông nghiệp, có tứ cận: *Phía Đông giáp đường bê tông xóm, có chiều rộng 1,03m; phía Tây giáp đất quy hoạch có chiều rộng 0,93m; phía Bắc giáp đất anh Thìn - chị Dung đang sử dụng có chiều dài là 41,43m; phía Nam giáp đất bà V đang sử dụng có chiều dài 41,84m* (theo bản án là Sơ đồ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-2-2022 của Tòa án nhân dân huyện KB, Gia Lai).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29-7-2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ kháng cáo.
- Bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là bà Lương Thị V khởi kiện và trình bày, bà có một thửa đất tại tổ dân phố 11, thị trấn KB, đã được Ủy ban nhân dân huyện KB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 346504 ngày 6-11-2019, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số TĐ-2019 (*có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Lê Hải Th; Phía Nam giáp đất quy hoạch; Phía Đông giáp đường bê tông xóm; Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H*); năm 2018, bà bán cho bà Lê Thị Th1, ông Trịnh Đình Ch một phần thửa đất nêu trên (*kích thước 6m x 37m*) phần diện tích bà bán chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Th1, ông Ch tiếp tục bán lại lô đất kích thước 6m x 37m này cho anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D; ngày 6-3-2020, anh Thìn múc đất lấn sang đất của bà với chiều ngang theo mặt đường là 1.8m; bà có khiếu nại nhưng không được giải quyết; năm 2021, anh Thìn, chị Dung một lần nữa lấn chiếm đất của bà để xây nhà; theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện KB thì phần đất bà bị lấn chiếm có diện tích 40,5m² (*có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông rộng 1,03m; phía Tây giáp đất quy hoạch có chiều rộng 0,93m; phía Bắc giáp đất ông Thìn - bà Dung đang sử dụng có chiều dài là 41,43m; phía Nam giáp đất bà đang sử dụng có chiều dài 41,84m*); nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D phải trả 40,5m² đất nêu trên.

Các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự xuất trình và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện rằng, thửa đất mà bị đơn là anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D đang sử dụng (*bao gồm cả 40,5 m² đang tranh chấp*) có nguồn gốc là do họ nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Th1, ông Trịnh Đình Ch vào năm 2020; diện tích bị đơn nhận chuyển nhượng là 222 m²; kích thước 6 mét x 37 mét. Mặc dù, các bên thực hiện việc chuyển nhượng khi thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế anh Thìn, chị Dung đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho ông Ch, bà Th1 và đã nhận đất để sử dụng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 18-2-2022 thể hiện hiện trạng thửa đất bà V đang sử dụng có diện tích 1.745 m² (*lớn hơn so với giấy chứng nhận là 212 m²*) và có cạnh phía đông giáp đường bê tông dài 33.05 mét (*lớn hơn so với giấy chứng nhận là 0.55 mét*); 40,5m² đất đang tranh chấp là nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp.

Nguyên đơn cho rằng 40,5m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp, việc đo vẽ khiến diện tích đất trên không nằm trong giấy chứng nhận của bà, là do lỗi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng lời trình bày trên của nguyên đơn là không có cơ sở; bởi lẽ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, thì nguyên đơn đã đăng ký để được cấp quyền sử dụng

thửa đất có kích thước cạnh phía đông dài 32.5 mét, thực tế nguyên đơn cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện KB cấp quyền sử dụng thửa đất có kích thước cạnh phía đông giáp đường bê tông dài 32.5 mét, đúng như nguyên đơn đã đăng ký. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, nguyên đơn không có bất cứ khiếu nại gì.

Khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai quy định, người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất.

Khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự quy định, ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Nguyên đơn không khiếu nại, khiếu kiện đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và với ranh giới phía nam của thửa đất (*giáp với đất của bà Hương*) đã được xác định rõ ràng (*bằng cọc bê tông, nguyên đơn và bà Hương không có tranh chấp về ranh, mốc giới và đều thừa nhận ranh giới đó*), thì việc sử dụng đất của nguyên đơn phải tuân thủ kích thước, ranh giới thửa đất đã được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quy định đã viện dẫn nêu trên.

Như vậy, nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả 40,5m² tại tổ dân phố 11, thị trấn KB (*có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông rộng 1,03m; phía Tây giáp đất quy hoạch có chiều rộng 0,93m; phía Bắc giáp đất ông Thìn - bà Dung đang sử dụng có chiều dài là 41,43m; phía Nam giáp đất bà đang sử dụng có chiều dài 41,84m*), là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Mặc dù kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-2-2022 xác định hiện trạng thửa đất mà bị đơn đang sử dụng có diện tích nhiều hơn diện tích thỏa thuận mua bán với ông Ch, bà Th1 là 12,2 m² (234,2 m² - 222 m²), nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xác định phần đất bị đơn sử dụng nhiều hơn 12,2 m² nêu trên là đất lấn chiếm của nguyên đơn; hơn nữa diện tích tăng thêm là do chiều dài các cạnh phía Nam và Bắc của thửa đất dài hơn kích thước đã thỏa thuận mua bán với ông Ch, bà Th1 (41,48 m và 39,50 m so với 37 mét) trong khi chiều dài cạnh phía đông chỉ là 5,53m (*ít hơn chiều ngang đất khi nhận chuyển nhượng là 0,47m*).

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện KB, tỉnh Gia Lai

Áp dụng các Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị V về việc buộc anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D tháo dỡ công trình và trả lại 40,5m² đất nông nghiệp, có tứ cận: *Phía Đông giáp đường bê tông xóm, có chiều rộng 1,03m; phía Tây giáp đất quy hoạch có chiều rộng 0,93m; phía Bắc giáp đất anh Thìn - chị Dung đang sử dụng có chiều dài là 41,43m; phía Nam giáp đất bà V đang sử dụng có chiều dài 41,84m* (kèm theo bản án là Sơ đồ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18-2-2022 của Tòa án nhân dân huyện KB, Gia Lai).

- Buộc bà Lương Thị V phải chịu 4.550.000 đồng chi phí thẩm định và chi phí định giá tài sản (*bà Lương Thị V đã nộp đủ khoản tiền này*).

- Buộc bà Lương Thị V phải chịu 1.609.875 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 999.000 đồng theo Biên lai số 0003298 ngày 20-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KB, tỉnh Gia Lai; bà Lương Thị V còn phải nộp 610.875 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lương Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003623 ngày 3-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KB, tỉnh Gia Lai; bà Lương Thị V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện KB;
- Chi cục THA dân sự huyện KB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Đình Nam

thửa đất bị đơn đang sử dụng có diện tích 234.2 m², có cạnh phía đông giáp đường bê tông dài 5,53 mét;

Nguyên đơn cho rằng 40,5m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp, việc đo vẽ khiến diện tích đất trên không nằm trong giấy chứng nhận của bà là do lỗi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện việc đo vẽ khi xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D phải trả 40,5m² đất nêu trên.

Các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự xuất trình và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện:

- Thửa đất mà nguyên đơn đang sử dụng là thửa đất số 01, tờ bản đồ số TĐ-2019, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 346504 do Ủy ban nhân

dân huyện KB cấp ngày 6-11-2019, theo “Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất” kèm theo Giấy chứng nhận nêu trên, thì thửa đất mà nguyên đơn được cấp quyền sử dụng có phía Bắc giáp đất ông Ch, bà Th1 (*nay là đất anh Thìn, chị Dung*); kích thước 43.83 mét; phía Nam giáp đất bà Hương; kích thước 41.27 mét; phía Đông giáp đường bê tông rộng 5 mét; kích thước 35.5 mét; phía Tây giáp đất Nhà nước đã thu hồi; kích thước 36.94 mét + 3.5 mét.

- Thửa đất mà bị đơn là anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị D đang sử dụng có nguồn gốc là do họ nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Th1, ông Trịnh Đình Ch vào năm 2020; diện tích bị đơn nhận chuyển nhượng 222 m²; kích thước 6 mét x 37 mét. Mặc dù, các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế anh Thìn, chị Dung đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho ông Ch, bà Th1 và đã nhận đất để sử dụng.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 18-2-2022 thể hiện hiện trạng thửa đất bà V đang sử dụng có diện tích 1.745 m², có cạnh phía đông giáp đường bê tông dài 33.05 mét; thửa đất bị đơn đang sử dụng có diện tích 234.2 m², có cạnh phía đông giáp đường bê tông dài 5,53 mét;

- Ranh giới phía Nam thửa đất của nguyên đơn (*giáp với đất của bà Hương*) là ranh giới đã được xác định rõ ràng (*ranh giới được xác định bằng cọc bê tông*), nguyên đơn và bà Hương không có tranh chấp về ranh, mốc giới và đều thừa nhận ranh giới đó.

Như vậy, đối chiếu kích thước cạnh phía đông của thửa đất mà nguyên đơn được cấp quyền sử dụng với hiện trạng đã được thẩm định, thì kích thước hiện trạng cạnh phía Đông nhiều hơn so với giấy chứng nhận được cấp là 0,55 m ($33.05m - 32.5 m$);

trong khi tính đến vị trí 32.5 mét tính từ ranh giới phía nam (theo giấy chứng nhận), thì phần đất đang tranh chấp là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp.

với ranh giới phía nam đã được xác định như trên, thì chiều dài cạnh phía đông của thửa đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp sẽ là 32.5 mét, tính từ ranh giới phía nam. Đối chiếu với kích thước cạnh phía đông thửa đất mà nguyên đơn đang sử dụng, thì kích thước cạnh phía Đông nhiều hơn so với giấy chứng nhận được cấp là 0,55 m ($33.05m - 32.5 m$); trong khi tính đến vị trí 32.5 mét tính từ ranh giới phía nam thì phần đất đang tranh chấp là nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp.

Do đó việc nguyên đơn cho rằng mình bị thiếu đất do bị đơn lấn chiếm là không có cơ sở.

-
- Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận, thì nguyên đơn đã đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thừa đất đang có tranh chấp từ bà Lê Thị Th1, ông Trịnh Đình Ch, theo đúng trình tự, đúng quy định của pháp luật và bị đơn là người đang sử dụng thừa đất này.

Như vậy, nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh họ có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đang tranh chấp; nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn phải trả 1.440 m² đất tại thôn Tung Blai, xã Ia Đreng, thị xã An Khê, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là bà Lương Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Văn Thuấn và bà Bùi Thị Rót; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai;

Áp dụng Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 179, 188, 202, 203 của Luật đất đai 2014; Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 ông Bùi Văn Thuấn, bà Bùi Thị Rót về việc đòi ông Trương Văn Bửu, bà Đoàn Thị Hạnh phải trả 1.440 m² đất tại thôn Tung Blai, xã Ia Đreng, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Buộc bà Lương Thị V phải chịu 3.150.000 đồng tiền chi phí thẩm định và chi phí định giá tài sản (*ông Bùi Văn Thuấn, bà Bùi Thị Rót đã nộp đủ khoản tiền này*).

Ông Bùi Văn Thuấn và bà Bùi Thị Rót phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.000.000 đồng theo Biên lai số 0000693 ngày 27-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai; ông Bùi Văn Thuấn và bà Bùi Thị Rót được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 7.700.000 đồng.

Ông Trương Văn Bửu và bà Đoàn Thị Hạnh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Văn Thuận và bà Bùi Thị Rót phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 000209 ngày 17-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai; ông Bùi Văn Thuận và bà Bùi Thị Rót đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

THẨM

- VKSND tỉnh Gia Lai;

tòa

- TAND thị xã An Khê;

- Chi cục THA dân sự thị xã An Khê;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

Thẩm phán - Chủ tọa phiên

Phan Tiến Dũng

Nơi nhận:

THẨM

- VKSND tỉnh Gia Lai;

tòa

- TAND thị xã An Khê;

- Chi cục THA dân sự thị xã An Khê;

- Các đương sự;

- Lưu HS, Tòa DS, VT(11).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

Thẩm phán- Chủ tọa phiên

Phan Tiến Dũng

