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: 267/2019/DS-PT Ngày: 28 - 6 - 2019 V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy quyết định cá biệt trái pháp luật".	

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 Phạm Thị Duyên

Các thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Lê Hoàng Tấn

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Ức Minh Thanh Thúy – 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy quyết định cá biệt trái pháp luật".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 827/2019/QĐ - PT ngày 15 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 235 thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Anh V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Thanh P (Hai M), sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Số 234 thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lý Văn K– Đoàn luật sư tỉnh Lâm đồng (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 234 thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Trần Thanh V1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã Q1, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 77A T, phường T1, quận X, TP Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Hương G, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 118/18A T, phường H, quận X, TP Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 118/18A T, phường H, quận X, TP Hồ Chí Minh.

6. Bà Trần Thị Thanh V2, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 118/18A T, phường H, quận X, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1, ông H1, bà G, bà T2, bà V2: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1952 (có măt.

Địa chỉ: Số 234 thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: số 24 đường 2/4 Thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Ngọc H2 – Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Công H3 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1/ Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số 283, xóm 7A, thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Dương M2, sinh năm 1956 (có mặt)

Nơi đăng ký NKTT: Số 72 đường N, Phường 4, thành phố Đ.

Chỗ ở hiện nay: Số 283, xóm 7A, thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào năm 1990 bà có mua của ông Nguyễn Văn S một lô đất giáp ranh đất ông P. Nguồn gốc thửa đất trước đó nữa là của ông Lưu Văn M4 chuyển nhượng cho ông Trần Minh C và ông Nguyễn Văn S.

Quá trình sử dụng đất, ông P có bàn với bà về việc đào giếng uống nước chung thì bà đồng ý nên đã bảo ông P đào giếng chính giữa của hai lô đất, mỗi bên chịu một ½ diện tích đất đào giếng. Khi đào giếng, ông P có nói với bà *"nếu sau này tao có chênh lệch diện tích thì làm nhà tao trả"*. Trong thời gian đó, Uỷ ban nhân dân xã thông báo ai có giấy tờ đất đem nộp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đăng ký và năm 1993 và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 384m^2 thửa 579, tờ bản đồ số 14, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550311. Năm 2014 bà được Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BS698997 diện tích 384m^2 thửa 579, tờ bản đồ số 14, xã K, huyện Đ.

Năm 2016 bà phát hiện diện tích đất của bà bị ông Trần Thanh P lấn chiếm về ranh giới đất để xây dựng nhà. Cụ thể: Theo họa đồ lô đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 05/5/2016 thì diện tích của bà có chiều rộng mặt tiền đường là 12m, chiều rộng mặt sau là 11,9m. Đối chiếu với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mặt trước diện tích đất của bà bị ông P lấn chiếm 1,2m vì hiện chỉ còn lại 10,8m, chiều rộng phía sau bị ông P lấn chiếm 0,8m nên chỉ còn lại 11,1m. Theo họa đồ lô đất do phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Đ đo đạc ngày 03/11/2017 thì diện tích đất sử dụng thực tế của bà và của ông P áp với bản đồ địa chính thấy rằng thửa 582 của ông P có chồng lấn sang thửa 579 của bà 17,55m^2 đất. Còn thửa đất số 579 của bà có chồng lấn sang thửa 582 của ông P 0,45m^2. Theo cả các sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đều thể hiện thửa đất 582 của ông P đều lấn sang thửa đất 579 của bà. Bà đề nghị Tòa án căn cứ vào sơ đồ đo vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đo vẽ buộc ông P phải trả cho bà 17,55m^2 như họa đồ đã thể hiện, phần đất 0,45m^2 thửa 579m^2 của bà có chồng lấn sang thửa 582 của ông P thì bà tự nguyện trả lại cho ông P. Bà thống nhất với kết quả đo vẽ và kết quả ngày 28/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và không có ý kiến gì.

Ý kiến của ông Lê Anh V: Ông thống nhất như ý kiến của bà Nguyễn Thị B. Ông không có trình bày bổ sung gì thêm.

Theo bản tự khai bị đơn ông Trần Thanh P trình bày:

Thửa đất ông đang sử dụng là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S, đất của ông S có hai lô có tổng chiều rộng mặt tiền đường là 23m. Một lô ông S mua của ông Hai Được chiều ngang 10m, dài 30m ông S bán cho bà B năm 1990. Lô còn lại ông S bán cho gia đình ông chiều rộng mặt tiền đường 13m và dài 30m từ năm 1977. Việc mua bán đất chỉ xác lập bằng lời nói vì ông S là chú ruột của bà T (vợ ông). Năm 1987, ông xây nhà cấp 4, do quan niệm về phong thủy nên có hỏi mua thêm của ông S một phần đất để xoay hướng nhà cho hợp tuổi nhưng ông S không bán mà cho luôn ông phần đất ông lấn qua phần đất của ông S để xây nhà. Do vậy ông S chỉ bán phần diện tích còn lại cho bà B nhưng không ghi rõ kích thước, không trừ

phần đất đã cho ông khi ông xây nhà lấn qua mà chỉ ghi là 01 lô đất có chiều ngang 10m, chiều dài 30m.

Năm 1994, gia đình ông xây thêm nhà nối phía sau để nuôi tằm. Lúc xây nhà có mời ông vợ chồng ông S đến xác nhận ranh giới với bà B thì có bà T3 vợ ông S đến xác nhận. Năm 1995 bà B xây lại nhà như hiện nay, tiếp đó, bà B xây nhà trọ và hàng rào cũng theo ranh giới như trên không có sự khiếu nại hay tranh chấp gì. Hiện tại các công trình xây dựng của bà B vẫn như vậy không có gì khác. Năm 1993 nhà nước có đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân ông không biết và không được hỏi ý kiến nên đến năm 1994 nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Lúc đó hiện trạng thửa đất như thế nào thì các bên cứ sử dụng như vậy. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bao nhiêu thì ông chỉ biết vậy chứ không quan tâm đến sơ đồ, bản đồ gì cả vì nghĩ rằng nhà nước cấp đất đã đúng với hiện trạng mình sử dụng nên từ khi được cấp đất đến giờ ông không có ý kiến khiếu nại rằng nhà nước cấp đất cho ông dư hay thiếu.

Năm 2015 ông đã tháo dỡ căn nhà xây năm 1987 chồng lấn qua đất bà B (phần đất mà ông S nói cho xây nhà để hợp phong thủy) theo yêu cầu của bà B. Bà B đã nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc cắm mốc. Sau khi ông trả lại đất thì bà B đã xây nhà trọ, hiện các dấu vết tháo dỡ căn nhà cũ vẫn còn. Ngày 30/3/2016 khi ông bắt đầu xây nhà đã xảy ra tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân xã K đã lập biên bản xác định cắm mốc ranh giới đất giữa hai bên và hai bên đã thống nhất ranh giới như hiện trạng và ông đã đào móng xây nhà nên việc bà B khởi kiện cũng là không đúng.

Nay ông cho rằng ông sử dụng đất trước bà B, hai bên vẫn sử dụng đất theo ranh hiện hữu cho đến tháng 3/2016 bà B mới tranh chấp cho rằng ông lấn đất là không có căn cứ. Năm 1993 cơ quan đo đạc địa chính xác lập bản đồ địa chính dựa vào cơ sở nào vì các thửa đất xung quanh ông đều xác định theo ranh hiện trạng đang sử dụng nhưng ranh đất theo bản đồ của ông và bà B không theo hiện trạng vì các dấu vết xây dựng cũ vẫn còn. Uỷ ban nhân dân huyện Đ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà B không đúng hiện trạng sử dụng đất vì nếu năm 1993 cơ quan đo đạc xác định bản đồ địa chính sai ranh đất so với thực tế các hộ đang sử dụng thì yêu cầu cơ quan nhà nước xác minh lại làm cơ sở xét cấp giấy chứng nhận.

Ông cho rằng mình sử dụng đúng diện tích đất ổn định từ trước đến nay, bản đồ địa chính được lập không đúng hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ từ trước đến nay. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà B cũng không đúng hiện trạng sử dụng đất nên ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B đối với diện tích chồng lấn với thửa 582 của tôi để các bên điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng. Ông khẳng định mình không sai trong việc sử dụng đất nên ông xin rút yêu cầu bà B bồi thường thiệt hại vật chất, tinh thần theo yêu cầu phản tố gửi đến Tòa án ngày 08/8/2017 đối với bà B, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận. Còn về kết quả định giá tài sản là do Hội đồng định giá xác định theo quy định của pháp luật nên ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Thửa đất số 582, tờ bản đồ số 14, xã K là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất với lời trình bày của ông P. Bà không có trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh V1, Trần Thanh H1, Trần Thị Hương G, Trần Thị T2, Trần Thị Thanh V2 trình bày: Chúng tôi đều thống nhất với ý kiến của ông P trong vụ án này.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Việc Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B (thửa 579) và ông P (thửa 582) tờ bản đồ số 14 xã K theo đúng quy trình. Tuy nhiên, sau khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà B và ông P đối chiếu với các thửa đất 579, 582 tờ bản đồ địa chính số 14 đo vẽ năm 1993 thì hiện trạng sử dụng đất của các hộ có thay đổi so với Bản đồ địa chính. Lý do thay đổi ranh và biến đổi diện tích là do cách tính toán và thay đổi ranh giới trong quá trình đo đạc và sử dụng đất của các hộ. Đồng thời Uỷ ban nhân dân xã K cho biết các hộ đã sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ những năm 1993 đến nay và đã xây dựng nhà ở kiên cố. Việc đo đạc bản đồ địa chính tại khu vực trên không đúng ranh giới, hiện trạng sử dụng đất của các hộ. Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất 582, tờ bản đồ số 14 của ông P đang sử dụng thấy rằng ông P tháo dỡ căn nhà cũ sát vách nhà bà B nhưng khi xây nhà mới bà B đề nghị ông P xây nhà cách ra 0,5m do ông P thống nhất theo biên bản thỏa thuận giữa ông P và bà B được Uỷ ban nhân dân xã K lập ngày 30/3/2016 nhưng sau đó bà B không đồng ý mới phát sinh tranh chấp với ông P. Qua xác minh và thu thập tài liệu chứng cứ thì gia đình ông P sang nhượng lại đất của ông S năm 1977 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, trường hợp bà B cũng sang nhượng lại của đất ông S năm 1992 liền kề với đất của ông P sang nhượng của ông S năm 1977. Các bên đã sử dụng ổn định và xây nhà từ đó đến nay, do vậy bà B cho rằng ông P lấn đất của bà là không có cơ sở để xem xét. Hiện nay thực tế sử dụng đất của các hộ trên địa bàn xã K đều có sự biến động nhiều trong quá trình sử dụng đất của các chủ sử dụng đất. Các chủ sử dụng đất sử dụng từ lâu nay, không có tranh chấp hay khiếu nại do vậy khuyến khích các hộ tự nguyện điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng để ổn định việc sử dụng đất. Tránh xảy ra tranh chấp khiếu nại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 02/2019/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Thanh P trả lại diện tích 17,55m^2 thuộc một phần thửa 579, tờ bản đồ số 14, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Giữ nguyên hiện trạng các bên đang sử dụng theo họa đồ đo vẽ ngày 28/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh P. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng số B550311 do Uỷ ban nhân dân xã K cấp cho bà B ngày 15/6/1993, thửa số 579 tờ bản đồ số14 diện tích **384m^2**, sau đó được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 698997 ngày 10/7/2014. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B550636, thửa 582, tờ bản đồ số 14 diện tích 382m^2 đã cấp cho ông Trần Thanh P ngày 09/9/1994. Các đương sự có quyền

liên hệ với cơ quan nhà nước để được điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông P yêu cầu bà B bồi thường số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/02/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận: Bà B và đại diện theo ủy quyền của bà trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B. Lập luận chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo gồm:

- Căn cứ lời khai của các nhân chứng đã xác định giữa hai phần đất đang tranh chấp có một giếng chung hiện nay đã bị ông P san lấp.

- So với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính quyền cấp cho bà B thì bà B đang bị thiếu diện tích đất.

- Căn cứ thực tế sang nhượng đất của bà B với ông S với tổng chiều ngang là 12m.

Phía bị đơn do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày tranh luận: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trình bày chứng cứ chứng minh cho ý kiến tranh luận của bị đơn luật sư nêu bảo lưu ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm không bổ sung gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người bị kiện là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, việc xác định tư

cách tham gia tố tụng của đương sự được thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện: Nguyên đơn bà B và bị đơn ông P đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S. Đất của ông S có hai lô có tổng chiều rộng mặt tiền là 23m. Ông P nhận chuyển nhượng đất của ông Sư từ năm 1977, còn bà B nhận chuyển nhượng đất của ông S vào năm 1990. Khi chuyển nhượng đất cho ông P, bà B ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên sang nhượng đất đều bằng hình thức viết giấy tay với nhau. Theo nội dung giấy sang nhượng giữa ông S và bà B thì chỉ phản ánh giá chuyển nhượng và tứ cận thửa đất chứ không nêu chiều dài rộng và diện tích đất. Các bên tranh chấp đều xác định từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S cho tới khi có tranh chấp thì các bên sử dụng ổn định không ai thay đổi hiện trạng. Nay nguyên đơn căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện diện tích đất của nguyên đơn là 12m x 30m (ngang 12m dài 30m) thì đất của nguyên đơn thiếu so với thực tế sử dụng ổn định từ khi mua ông S do vậy nguyên đơn khởi kiện đòi đất bị đơn.

Phía bị đơn cho rằng việc cấp giấy có sự sai sót do không căn cứ thực tế sử dụng các bên ổn định từ trước khi cấp giấy; bản thân gia đình ông cũng như gia đình bà B cùng mua đất của ông S và sử dụng nguyên trạng không thay đổi từ khi mua cho tới khi tranh chấp. Nay bà B chỉ căn cứ vào việc làm sai của Uỷ ban khi cấp giấy để đòi đất của nhà ông thì ông không đồng ý. Ông P có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông và bà B để cấp lại cho đúng thực tế sử dụng và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B.

Phía Ủy ban nhân dân huyện Đ thừa nhận, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đi khảo sát đo vẽ tứ cận thực tế sử dụng hai hộ nên có sai sót diện tích đất cấp trong các giấy chứng nhận của hai hộ so với thực tế sử dụng ổn định của họ.

[3] Bản án sơ thẩm đánh giá các chứng cứ và nhận định:

Qua xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Về diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B550636 do Uỷ ban nhân dân xã K cấp ngày 09/9/1994 cho ông P diện tích 382m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 14 xã K. Về diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B550311 do Uỷ ban nhân dân xã K cấp cho bà B ngày 15/6/1993, thửa số 579 tờ bản đồ số14 diện tích 384m^2, sau đó được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 698997 ngày 10/7/2014. Tuy nhiên, theo kết quả đo vẽ và bản đồ hiện trạng ngày 28/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng thể hiện diện tích đất thực tế bà B đang sử dụng là 337,2m^2. Diện tích đất thực tế ông P đang sử dụng 398m^2. Như vậy, xét bản đồ địa chính xã K đo đạc năm 1992 thì thời điểm đo vẽ bản đồ đã hình thành ranh giới nhà đất giữa bà B và ông P, hai bên đã xây dựng nhà ở ổn định từ trước năm 1992 đến khi tranh chấp. So sánh kích thước thực tế hiện nay (tường nhà bà B đang tồn tại, hình thành từ thời điểm đo đạc bản đồ) thì không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B, theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì mặt trước và mặt sau đất của bà B đều là 12m. Do vậy việc bà B căn cứ vào diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu ông P trả lại đất là không có cơ sở chấp nhận.

Bởi lẽ, khi bà B và ông P nhận chuyển nhượng của ông S các bên chỉ ước chừng diện tích đất chứ không đo diện tích thực tế. Mặt khác theo biên bản xác định mốc ranh giới ngày 30/3/2016 thì giữa bà B và ông P đã thống nhất về ranh giới đất như sau: Đất mặt tiền bà B là 9,55m + 0,75m = 10,30m, đất mặt tiền ông P là 13,50m -0,75m = 12,75m. Đất mặt sau bà B tính từ tường nhà ông P trở ra đường đi bên hướng đông, đất mặt sau của ông P là 12,40m. Các bên đã thống nhất về ranh giới, không có tranh chấp gì, trên đất đã xây dựng nhà ở kiên cố, năm 2015 bà B yêu cầu ông P tháo dỡ một phần căn nhà do ông P xây dựng năm 1987 ông P đã tháo dỡ và bà B đã yêu cầu cán bộ địa chính xuống cắm mốc. Đồng thời Uỷ ban nhân dân xã K cho biết các hộ đã sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ những năm 1993 đến nay và đã xây dựng nhà ở kiên cố. Việc đo đạc bản đồ địa chính tại khu vực trên không đúng ranh giới, hiện trạng sử dụng đất của các hộ. Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất 582, tờ bản đồ số 14 của ông P đang sử dụng thấy rằng ông P tháo dỡ căn nhà cũ sát vách nhà bà B nhưng khi xây nhà mới bà B đề nghị ông P xây nhà cách ra 0,5m do ông P thống nhất theo biên bản thỏa thuận giữa ông P và bà B được Uỷ ban nhân dân xã K lập ngày 30/3/2016 nhưng sau đó bà B không đồng ý mới phát sinh tranh chấp với ông P. Qua xác minh và thu thập tài liệu chứng cứ thì gia đình ông P sang nhượng lại đất của ông S năm 1977 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, bà B cũng sang nhượng lại của đất ông S năm 1990 liền kề với đất của ông P sang nhượng của ông S năm 1977. Do vậy bà B cho rằng ông P lấn đất của bà là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh P. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng số B550311 do Uỷ ban nhân dân xã K cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 15/6/1993, thửa số 579 tờ bản đồ số14 diện tích 384m^2, sau đó được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 698997 ngày 10/7/2014. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B550636, thửa 582, tờ bản đồ số 14 diện tích 382m^2 đã cấp cho ông Trần Thanh P ngày 09/9/1994. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước để được điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định là có căn cứ đúng pháp luật.

[4] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sở thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ và làm rõ những tình tiết trong vụ án đã, nhận định và phán quyết đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2014/UBTVQH ngày 30/12/2016

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Thanh P trả lại diện tích 17,55m^2 thuộc một phần thửa 579, tờ bản đồ số 14, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Giữ nguyên hiện trạng các bên đang sử dụng theo họa đồ đo vẽ ngày 28/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh P. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 698997 ngày 10/7/2014 diện tích 384 m^2 thửa 579, tờ bản đồ số 14, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng số B 550311 ngày 15/6/1993 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị B). Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 550636, thửa 582, tờ bản đồ số 14 diện tích 382 m^2 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Thanh P ngày 09/9/1994.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng với thực tế sử dụng theo họa đồ đo vẽ ngày 28/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông P yêu cầu bà B bồi thường số tiền 10.000.000 đồng.

2/ Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà B phải chịu số tiền 13.783.000 đồng. Bà B đã ứng chi và quyết toán xong.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B. Hoàn trả cho ông Trần Thanh P số tiền 250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003654 ngày 08/8/2017 và 50.000 đồng theo biên lai thu số 0003655 ngày 08/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (7);
- Lưu (3) 20b (Án39)

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

Phạm Thị Duyên