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

Bản án số: 99/2023/DS-PT
Ngày 19/12/2023
V/v "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự
Các Thẩm phán Ông Lê Đình Nam
Bà Đinh Thị Như Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - 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 toà: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về việc *"Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các Đ sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang T; địa chỉ: hẻm T; tổ Q, phường P, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng H; địa chỉ: P, phường H, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T; địa chỉ: L, phường D, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Huy L; địa chỉ: P, phường H, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T; địa chỉ: L, phường D, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

4. *Người kháng cáo:*

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Hoàng H
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn ông Trần Quang T trình bày:

Trước đây tôi nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Đ tổ Q, phường C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai trên cơ sở có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và làm các thủ tục theo L đất đai do nhà nước quy định. Đến ngày 27/4/2022, tôi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 454770, thửa đất số 295, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tổ 4, phường C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai, với diện tích 572,4 m^2; thửa đất của có tứ cận: Phía Bắc giáp đường bê tông xi măng, đất có chiều rộng 10 mét; Phía Nam giáp thửa đất 184 (bà T) có chiều rộng 10 mét; Phía Đông giáp thửa đất 296 (ông Đ) có chiều dài 57,45 mét; Phía Tây giáp thửa 294 (bà H) có chiều dài 57,14 mét. Người đứng tên quyền sử dụng đất là Trần Quang T. Khi tôi nhận chuyển nhượng đất giữa tôi, ông Phạm Văn Đ (người bán đất) và bà Nguyễn Thị Hoàng H (người giáp ranh đất phía Tây) là người cùng nhận chuyển nhượng trong ngày, trước khi tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Phạm Văn Đ là người chuyển nhượng có xác định diện tích đất, vị trí ranh giới cho tôi với bà H. Sau khi xác định ranh giới thửa đất bà Nguyễn Thị Hoàng H tiến hành xây hàng rào gạch và lưới B40 đúng chỉ giới đất mà các bên đã thống nhất. Sau đó khoảng ba đến bốn tháng, bà H phát hiện diện tích đất của bà nhận chuyển nhượng của ông Đ bị thiếu nên bà có đơn kiến nghị tại Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai đối với hộ bà Vũ Thị Bích C là thửa T giáp phía Tây thửa đất bà H; trong thời gian Ủy ban nhân dân phường C đang hòa giải về việc kiến nghị của bà H thì ngày 10/10/2022 tôi phát hiện bà H đã có hành vi phá hàng rào ranh giới giữa thửa đất của tôi và thửa đất của bà H để dịch chuyển ranh giới đất. Cụ thể: Điểm đầu giáp đường bê tông giữ nguyên; Điểm cuối đã được bà H dịch chuyển về phía Đông 10 mét; sau khi phát hiện bà H đập tường rào để lấn chiếm sang phần diện tích đất sử dụng của tôi, tôi có mời Ủy ban nhân dân phường C đến để kiểm tra hiện trạng và lập biên bản, sau khi lập biên bản tổ kiểm tra đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng, tuy nhiên đến ngày 24/10/2022 bà H T tục cho người xây dựng đoạn tường rào đang tranh chấp cao hơn 1,2m, dài 4m, trên đoạn rào đang tranh chấp bà H xây thêm 03 trụ gạch, Ủy ban nhân dân phường C đã đến lập biên bản, đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng không tiến hành xây dựng trên phần đất đang tranh chấp. Tôi làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường C tiến hành hòa giải, nhưng không T. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường C hướng dẫn tôi khởi kiện vụ việc ra Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Tại đơn khởi kiện tôi ghi phần diện tích đất hợp pháp của tôi bị bà H lấn chiếm là hình tam giác, có diện tích 286 m^2. Vị trí phần đất bị lấn chiếm: Phía Bắc giáp đường bê tông xi măng; Phía Nam giáp thửa đất số 184 (bà T) có chiều rộng 10 mét; Phía Tây giáp thửa 294 (bà H) có chiều dài khoảng 59 mét; Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông T. Tuy nhiên thực tế phần đường được mở rộng nên chiều dài thửa đất ngắn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua buổi xem xét thẩm định, đo đạc lại diện tích theo hiện trạng thực tế, tại phiên tòa hôm nay tôi xin thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là ông Nguyễn Huy L phải đập tường hàng rào để trả lại cho tôi diện tích bị lấn chiếm là 280,6m^2, có tứ cận: Phía Đông: Giáp đất ông T dài 56,34m; Phía Tây: Giáp đất bà H dài 56,37m; Phía Nam: Giáp đất bà Chu Thị Ngọc T dài 10m; Phía Bắc: Giáp đường bê tông là một điểm có chiều dài 0m; tại vị trí thửa đất số 295; Tờ bản đồ 38; Địa chỉ thửa đất: Tổ E, phường C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 454770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/4/2022 mang tên ông Trần Quang T.

-Về tiền chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định pháp L.

*** Ông Lê Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Đầu tháng 4 năm 2022, bà H nhận chuyển nhượng lô đất do ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H chuyển nhượng. Đến ngày 27/4/2022 thì được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 454769, thửa đất số 294; tờ bản đồ số 38; diện tích 2816,4m^2; thời hạn sử dụng đến năm 2043. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà H đã cắm cọc và giăng lưới theo chỉ dẫn ranh giới đất của ông Đ và đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Tuy nhiên, sau một thời gian bà H thấy đất của mình bị thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng, nên đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân phường C để yêu cầu xem xét với các hộ có đất liền kề (cùng nhận chuyển nhượng của ông Đ) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với bà H. Ủy ban nhân dân phường C tiến hành hòa giải 2 lần nhưng không T. Tại buổi hòa giải, các hộ đều khẳng định đang sử dụng đúng theo thực tế bàn giao mốc mà ông Đ đã chỉ. Nên việc ông T khởi kiện bà H lấn chiếm đất của ông T 280,6m^2 là không đúng, bà H chỉ sử dụng đúng diện tích nhận chuyển nhượng và theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Đối với phần tường rào trước đây bà H đã xây dựng giữa thửa đất bà H với thửa ông T thì đó không phải là hàng rào xác định ranh giới như ông T trình bày,

bà H xây dựng hàng rào là nhằm quản lý các cây trồng không bị phá, nhưng sau này bà H xác định lại diện tích thửa đất đang sử dụng thì bà H có quyền đập ra xây dựng lại và hiện nay bà H vẫn đang sử dụng trên phần diện tích đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và đúng với vị trí ông Đ đã chuyển nhượng.

Là đại diện theo ủy quyền của bị đơn tôi đề nghị tòa án đưa ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H (Địa chỉ: Tổ E, phường C, Tp.P, Gia Lai) và các hộ cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ bà H gồm: Bà Vũ Thị Bích C (Địa chỉ: Tổ Q, phường T, Tp.P, Gia Lai), ông Đặng Thanh T (Địa chỉ: Tổ E, phường D, Tp.P, Gia Lai), bà Đặng Thị Hoa T (Địa chỉ: Tổ E, phường I, Tp.P, Gia Lai), ông Lê Hoài Đ (Địa chỉ: phường H, Tp.P, Gia Lai) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để, khách quan và đúng pháp L.

Theo như kết quả đo đạc xem xét, thẩm định hiện trạng thực tế do ông Phạm Văn Đ chỉ ranh giới của các thửa đất phía trên là không chính xác, vì vị trí, tọa độ thửa đất bắt đầu sai từ thửa ông Huỳnh Tấn Đ. Việc đo vẽ trích lục, tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai và Văn phòng đăng ký đất đai - C nhánh Thành phố P khi ông Phạm Văn Đ chuyển nhượng cho bà H và ông L, ông T cùng các hộ tôi đã nêu trên là không đúng quy định pháp L, dẫn đến việc sai ranh giới đất thực tế so với mốc tọa độ các thửa và ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đưa Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai và Văn phòng đăng ký đất đai – C nhánh Thành phố P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những ý kiến tôi đã trình bày, bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng H không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Trần Quang T, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ông Nguyễn Huy L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt tại phiên tòa và có văn bản trình bày:**

Đầu tháng 4 năm 2022, ông L và bà H có nhận chuyển nhượng lô đất của ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H. Đến ngày 27/4/2022 ông L được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 454769, thửa đất số 294; tờ bản đồ số 38; diện tích 2816,4m^2; thời hạn sử dụng đến năm 2043. Qua chỉ mốc giới thửa đất từ ông Đ, ông đã cắm mốc và làm hàng rào thửa đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và T theo của hộ liền kề là bà Vũ Thị Bích C. Theo ông L thì các hộ lân cận cũng nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ, bà

Lê Thị H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với thửa đất của ông.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông cho rằng gia đình ông không lấn chiếm đất như nguyên đơn Trần Quang T khởi kiện. Gia đình ông nhận chuyển nhượng, cắm mốc theo chỉ dẫn ranh giới đất từ người chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ và T giáp liền kề với bà Vũ Thị Bích C (người cũng nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn Đ cùng thời điểm với gia đình ông và cũng cắm mốc ranh giới theo chỉ dẫn của ông Đ), diện tích của ông đang quản lý sử dụng đúng theo diện tích nhận chuyển nhượng và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên môi trường đã cấp.Trên thực địa, có thể có sự chồng lấn ranh giới đất giữa các hộ nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn Đ so với mốc tọa độ và ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Việc sai vị trí ranh giới các thửa đất đã tách thửa từ đất ông Phạm Văn Đ, trước hết là lỗi từ Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Thành phố P khi tách thửa đã không đo vẽ trên thực địa theo đúng quy định. Và việc này cũng do lỗi của người chuyển nhượng đất ông Phạm Văn Đ khi chỉ ranh giới, bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng không kiểm tra thực tế nên dẫn đến có thể có việc chồng lấn ranh giới thửa đất. Bên cạnh đó, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2023 (theo chỉ mốc ranh giới từ ông Đ) thì phần đất còn thiếu của gia đình ông được ông Đ xác định là nằm ở phần phía ngoài (giáp với đất bà T và đất ông Đ). Nhưng bà T và ông Đ cũng nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ cùng đợt với gia đình ông (với cả ông T và bà C) và nhận đất trước theo chỉ mốc giới từ ông Đ, nên việc ông Đ xác định đất của ông nằm ngoài đó là bất hợp lý. Nên kết quả đo vẽ này không đúng quy định, không đúng mốc tọa độ và ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Do đó, ông đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố P đưa những người nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ liền kề tham gia tố tụng, thay đổi địa vị tố tụng của ông Phạm Văn Đ, đồng thời tiến hành xem xét thẩm định và đo vẽ lại ranh giới đất theo mốc tọa độ, ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết đúng pháp L vụ tranh chấp. Trong vụ tranh chấp này, nếu không nhận đủ đất theo hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, lẽ ra ông Trần Quang T khởi kiện người chuyển nhượng đất cho mình là ông Phạm Văn Đ và từ đó Tòa án sẽ xem xét giải quyết tổng thể có hay không có việc chồng lấn dẫn đến thiếu đất theo quy định pháp L. Còn gia đình ông cũng chỉ là người nhận chuyển nhượng đất cùng thời điểm (giống như) ông Trần Quang T và cắm mốc theo chỉ dẫn của ông Đ và ranh giới đất nối T đất của bà Vũ Thị Bích C (đã có mốc giới là hàng rào) nên việc ông T cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của ông T là không có căn cứ cả về pháp lý và trên thực tế. Tại sao ông Đ không xác định phần đất

"Chưa có người quản lý sử dụng" ở giữa đất bà T và ông Đ là của ông Trần Quang T mà lại xác định là của gia đình ông. Tại sao phần đất "tranh chấp" của ông T không nằm vị trí phía dưới, T giáp đất ông Trần Quang T (được ông Đ xác định là của ông Đ nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng) mà khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của ông T là không có căn cứ. Vấn đề nữa cần xem xét là việc ông Trần Quang T đứng đơn khởi kiện và đưa ra yêu cầu, ý kiến giải quyết vụ tranh chấp mà không có ý kiến của vợ ông Trần Quang T là không phù hợp, không thể hiện ý chí của chủ sở hữu trong việc giải quyết vụ án.

Vì vậy, giải quyết vụ án tranh chấp được toàn diện, khách quan và đúng pháp L ông L yêu cầu Tòa án nhân Thành phố P xem xét đưa: Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai, Văn phòng đăng ký đất đai – C nhánh Thành phố P và các hộ liên quan vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy đinh pháp L, gồm: Bà Vũ Thị Bích C (Địa chỉ: Tổ 2, phường T, Tp.P, Gia Lai); Ông Đặng Thanh T (Địa chỉ: Tổ E, phường D, Tp.P, Gia Lai); Bà Đặng Thị Hoa T (Địa chỉ: Tổ E, phường I, Tp.P, Gia Lai); Ông Lê Hoài Đ (Địa chỉ: phường H, Tp.P, Gia Lai). Đồng thời chuyển vụ án lên giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai theo quy định pháp L.

*** Ông Phạm Văn Đ là người làm chứng trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất số 295, tờ bản đồ 38, diện tích: 572,4m^2, theo GCN QSD đất số DĐ 454770 do Sở Tài Nguyên và Môi trường TP P cấp ngày 27/4/2022 mang tên ông Trần Quang T và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 38, diện tích: 2816,4m^2, theo GCN QSD đất số DĐ 454769 do Sở Tài Nguyên và Môi trường TP P cấp ngày 27/4/2022 mang tên ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Thị Hoàng H. Địa chỉ thửa đất: tổ 4, C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Hai thửa đất này được nằm trong diện tích của thửa đất số: 185, tờ bản đồ số 38, diện tích 12634m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: tổ Q (nay là tổ U), phường C do UBND Thành phố P cấp ngày 15/02/2019, chứng nhận tên người sử dụng đất ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H. Trong tổng diện tích 12634m^2 của thửa đất nêu trên, thì vào tháng 4 năm 2022 vợ chồng tôi là Phạm Văn Đ và Lê Thị H đã tách thửa chuyển nhượng một phần diện tích là: 6669,5m^2 đất trồng cây lâu năm, cho những cá nhân cụ thể sau:

1. Ông Trần Quang T, diện tích: 572,4 m^2 là thửa đất T giáp với thửa đất phía Tây của bà Nguyễn Thị Hoàng H;

2. Ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Thị Hoàng H. Diện tích: 2816,4m^2; thửa đất này phía Tây giáp với thửa đất bà C, phía Đông giáp với thửa đất ông T;

3. Bà Vũ Thị Bích C, là thửa đất T giáp với thửa đất bà Nguyễn Thị Hoàng H phía Đông, diện tích: 1105,3 m^2 (sau này bà C có chuyển nhượng lại một phần diện tích: 551m^2 cho ông Lê Hoài Đ);

4. Ông Đặng Thanh T. Diện tích: 548,1m^2;

5. Ông Huỳnh Tấn Đ. Diện tích: 1627,6 m^2;

Trước khi làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người nêu trên, bà Nguyễn Thị Hoàng H là người thuê một công ty đo đạc đến xem trực T kiểm tra diện tích thực tế xem có đủ với diện tích như trong giấy chứng nhận đã ghi hay không.

Khi vợ chồng tôi bàn giao diện tích đất cho ông T, bà H, bà C, ông T và ông Đ cùng chung một ngày, thì vị trí thửa đất mà tôi chuyển nhượng được đo đạc, cắm mốc giới là từ phía dưới view gần ruộng là thửa đất của tôi còn lại diện tích: 744m^2, T đến là thửa đất của ông T, rồi đến thửa vợ chồng bà H, rồi đến thửa bà C, rồi đến thửa ông T, T đến là thửa ông Đ. Tôi cắm mốc lần lượt vị trí của từng thửa bắt đầu từ thửa ông Trần Quang T đi lên đến thửa ông Đ, như trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố P đã vẽ:

1.Cắm cọc xác định vị trí ranh giới cho ông Trần Quang T với diện tích: 572,4m^2, đất có tứ cận: Phía Đông: Giáp đất ông Đ (tức thửa của tôi) dài 57,45m; Phía Tây: Giáp đất bà H dài 57,14m; Phía Bắc: Giáp đường bê tông dài 10m; Phía Nam: Giáp đất bà Chu Thị Ngọc T dài 10m;

2. Cắm cọc xác định vị trí ranh giới cho vợ chồng bà H diện tích: 2816,4m^2, đất có tứ cận: Phía Đông: Giáp đất ông T dài 57,14m; Phía Tây: Giáp đất bà Vũ Thị Bích C dài 55,63m; Phía Nam: Giáp đất bà Chu Thị Ngọc T dài 50m; Phía Bắc: Giáp đường bê tông dài 50m;

Bà H, ông T đã căng dây đo đạc và nhận đủ với diện tích do vợ chồng tôi chuyển nhượng. Sau khi đo đạc đủ diện tích đất, bà Nguyễn Thị Hoàng H là người đầu tiên xây dựng tường rào để xác định ranh giới quyền sử dụng đất phía Đông với ông Trần Quang T, phía Tây với thửa đất bà Vũ Thị Bích C, phía Nam với bà T.

Tuy nhiên trong quá trình bà H xây tường rào ngăn ranh giới quyền sử dụng đất, bà H đã để ra sai sót xây dựng sai vị trí mốc giới đã cắm cọc dẫn đến bị thiếu 10m phần mặt sau thửa đất. Tôi được biết vợ chồng bà H sau khi kiểm tra lại diện tích đất bị thiếu, vợ chồng bà H đã thuê bên Công ty trách nhiệm hữu hạn trắc địa bản đồ N xuống đo đạc xem diện tích bị thiếu của bà nằm ở chỗ nào, sau khi đo xong vợ chồng bà H biết rất rõ diện tích đất bị thiếu của vợ chồng bà đã bị đẩy lên T giáp với thửa bà T và ông Đ; sau đó bà H đã có đơn kiến nghị với Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố P về thửa đất T giáp phía Tây là bà Vũ Thị Bích C đã lấn chiếm sử dụng sai vị trí thửa đất của bà H với diện tích đất khoảng 379m^2 và các bên đã được Ủy ban nhân dân phường C hòa giải vào ngày 27/7/2022 và ngày 31/8/2022, nhưng hòa giải không T. Sau đó không biết vì lý do gì, bà H quay sang phá hàng rào phía Đông giáp ranh với thửa đất ông T, để lấn chiếm diện tích đất như ông T đã khởi kiện tại Tòa án. Sau đó ông T đã làm đơn

kiến nghị yêu cầu Ủy ban nhân dân phường C hòa giải hai lần, nhưng bà H với ông L đều vắng mặt nên buổi hòa giải không T, ông T đã có đơn khởi kiện tại Tòa án Thành phố P.

Tôi là người tách thửa chuyển nhượng và xác định cắm mốc giới cho các thửa đất nên tôi nắm rất rõ, nguyên nhân vợ chồng bà H khi xây dựng ranh giới hàng rào T giáp với thửa đất bà C, do bà H để thợ xây dựng mốc giới bị sai dẫn đến phần phía sau bị lệch 10m dẫn đến việc các thửa liền kề bên phía Tây bám biên bị sai (Giống như hiệu ứng Đô mi nô) bà H xây dựng sai vị trí phía sau sẽ dẫn đến hàng loạt bị sai theo. Như tại buổi xem xét thẩm định thực tế Tòa án cũng đã thấy phần đất bị thiếu của vợ chồng bà H đã được đẩy lên phía trên T giáp với thửa đất của ông Huỳnh Tất Đ với bà Chu Thị Ngọc T.

Bản thân tôi là người chủ sở hữu toàn bộ thửa đất tôi thấy rất rõ việc xây dựng sai mốc giới của vợ chồng bà H dẫn đến thiếu diện tích đất sử dụng, rồi kiến nghị tranh chấp với thửa đất bà C, hòa giải với các thửa liền kề là bà Vũ Thị Bích C thửa đất T giáp với thửa đất bà Nguyễn Thị Hoàng H phía Tây, diện tích: 1105,3 m^2 (sau này bà C có chuyển nhượng lại một phần diện tích: 551m^2 cho ông Lê Hoài Đ); Ông Đặng Thanh T, diện tích: 548,1m^2; Ông Huỳnh Tấn Đ, diện tích: 1627,6 m^2 để xê dịch mốc giới để trả lại phần diện tích đất về vị trí thửa đất của bà H; tuy nhiên trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường C đối với các thửa liền kề do bà H đã có những lời nói không đúng mực đối với ông Huỳnh Tấn Đ nên đã xảy ra sự việc hòa giải không T. Sau đó vợ chồng bà H quay sang phá hàng rào ranh giới với thửa đất ông Trần Quang T để lấn chiếm diện tích đất 280,6m^2 của ông T là không được.

Vợ chồng bà H nên khởi kiện đối với phần diện tích đất của bà bị thiếu do bị đẩy lùi lên phía trên đối với các thửa liền kề bên phía Tây. Còn việc vợ chồng bà H phá hàng rào lấn chiếm diện tích đất của ông T là không đúng với quy định pháp L.

Tôi cam đoan về việc tôi có chứng kiến vợ chồng bà H phá hàng rào ranh giới với thửa đất ông T để lấn chiếm phần diện tích đất như ông T khởi kiện và Ủy ban nhân dân phường C có đến kiểm tra hiện trạng, lập biên bản và đề nghị đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng không tiến hành xây dựng trên phần đất đang tranh chấp, nhưng vợ chồng bà H vẫn T tục xây dựng tường rào; những lời tôi đã khai tại Tòa án nếu tôi khai sai tôi sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 19 và khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39, 68, 91, 97, 146, 147, 158, 166, 271, 273 của Bộ L tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường

vụ quốc Hội 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;

- Áp dụng các Điều 107, 158, 159, 164, 175, 176 của Bộ L dân sự 2015;
- Áp dụng các Điều 4, 5, 166, 202, 203 của L Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng H và ông Nguyễn Huy L phải tháo dỡ tường rào mới xây dựng sau gồm: Móng xây gạch, tường dày 10cm, trụ cao 1,2m, phần tường gạch xây cao bình quân 0,4m, phía trên rào lưới B40, khoảng cách các trụ (cọc) bình quân 3m, có trụ cổng kết cấu, kích thước 300 x 300 m(xây gạch), có chiều dài 56,34m để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là **280,6m^2** cho ông Trần Quang T, diện tích đất có tứ cận: Phía Đông: Giáp đất ông T dài 56,34m; Phía Tây: Giáp đất bà H dài 56,37m; Phía Nam: Giáp đất bà Chu Thị Ngọc T dài 10m; Phía Bắc: Giáp đường bê tông là một điểm có chiều dài 0m; tại vị trí thửa đất số 295; Tờ bản đồ 38; địa chỉ thửa đất: Tổ E, phường C, Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền thoả thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các Đ sự.

Ngày 06/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án đúng theo quy định của pháp L.

Ngày 26/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy L kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp L.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 294, tờ bản đồ số 38, với diện tích là 2.816,4m^2 của ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ454769 ngày 27/4/2022. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường rộng 6m có kích thước 50m, Phía Nam giáp thửa đất số 184 có kích thước 50m, Phía Tây giáp thửa số 293 có kích thước 55,63m, Phía Đông giáp thửa số 295 có kích thước 57,14m (bl 141,

140). Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/1/2023 thì diện tích đất của bị đơn đang sử dụng bao gồm cả phần đất tranh chấp là 2.747m^2, (phần đất tranh chấp là 282,1m^2,) như vậy có thể thấy bị đơn đang sử dụng ít hơn so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận.(bl 94)

Nguyên đơn ông Trần Quang T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 195, tờ bản đồ số 38 với diện tích 572,4m^{2}của ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ454770 ngày 27/4/2022. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường rộng 6m có kích thước 10m, Phía Nam giáp thửa đất số 184 có kích thước 10m, Phía Tây giáp thửa số 294 có kích thước 57,14m, Phía Đông giáp thửa số 296 có kích thước 57,45m, tuy nhiên theo hiện trạng thì ông T đang quản lý sử dụng là 282,9m^2, thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Nhận thấy nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn đều do nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ, ngoài ra ông Đ còn chuyển nhượng cho một số người khác như Đặng Thị Hoa T, Nguyễn Thị Thùy Trang, Chu Thị Ngọc T, Vũ Thị Bích C, Đỗ Thị Tường Vy, Đặng Thanh T…, Diện tích đất chuyển nhượng do ông Phạm Văn Đ thực hiện việc tách thửa từ thửa đất số 185, tờ bản đồ số 38, diện tích 12.634m^2 (bl 171). Diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận về hồ sơ là đủ diện tích, tuy nhiên các chủ sử dụng đất cắm mốc giới của thửa đất không đúng với vị trí đất được cấp ngoài thực địa dẫn đến việc thiếu đất.

Cũng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2023 thể hiện phần đất thiếu của bà H sau khi trừ đi phần diện tích đất tranh chấp được ông Đ xác định nằm ở giữa thửa đất số 291 và thửa đất số 300, phần diện tích đất này không có người quản lý sử dụng.

Tại văn bản số 2669/CNVPĐK-KTĐC ngày 23/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh Thành phố P thể hiện "…*trong quá trình sử dụng đất thì các chủ sử dụng đất không phối hợp với các hộ lân cận để xác định ranh giới ngoài thực địa theo giấy chứng nhận đã được cấp trước khi xây dựng hàng rào. Việc xây dựng hàng rào trên ranh giới là sự thống nhất của các hộ sử dụng lân cận với nhau và trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng tại địa phương*…" ?(bl 100).

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ khai rằng bà Nguyễn Thị Hoàng H là người xây dựng hàng rào trước sau đó bà Vũ Thị Bích C lấy mốc từ hàng rào của bà H để xây dựng hàng rào cho thửa đất này, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thừa nhận điều này đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 31/8/2022 thì bà C trình bày vị trí đất và diện tích đất của bà C là do ông Đ chỉ, bà không có lấn chiếm của ai. Xét thấy còn nhiều mâu thuẫn trong lời khai của

các Đ sự tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà chỉ đưa ông Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ Luật Tố tụng dân sự, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa những người đang trực T quản lý sử dụng các thửa đất được tách từ thửa 185, tờ bản đồ số 68 như bà Vũ Thị Bích C, ông Lê Hoài Đ, ông Đặng Thanh T, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Chu Thị Ngọc T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác định lại mốc giới của các thửa đất mà tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là **280,6m^2** cho ông Trần Quang T là không giải quyết triệt để nội dung của vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Từ các nhận định tại nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Đ sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ L tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất* giữa nguyên đơn ông Trần Quang T với bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy L.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hoàng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thị Hoàng H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc

thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001259 ngày 12/9/2023 của C cục Thi hành án dân sự Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Ông Nguyễn Huy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Huy L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001373 ngày 05/10/2023 của C cục Thi hành án dân sự Thành phố P, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Gia Lai;
- Các Đ sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Giáp Bá Dự