

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ

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

Bản án số: 195/2023/DS-PT

Ngày: 14-9-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy Quyết định cá
biệt của cơ quan, tổ chức”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Lê Thị Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ:** ông Trần M Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định của cơ quan, tổ chức”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị N, sinh năm 1957; Trú tại: Tổ dân phố Cô Ya, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ, Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân Cương, sinh năm: 1972; Trú tại: Tổ dân phố Cô Ya, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Đoàn Văn M, sinh năm 1982 và Bà Bùi Thị Thúy T2 sinh năm 1985; Cùng Trú tại: Thôn Tân Hòa, xã Tân Văn, huyện H, tỉnh Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vợ chồng ông Ngô Văn T, sinh năm: 1973 và Bà Phan Thị C, sinh năm: 1975; Trú tại: Số nhà 34, tổ dân phố Đ, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đ. Trú tại: Thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Đức C – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H được giao nhiệm vụ phụ trách, điều hành Ủy ban nhân dân huyện H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn M A – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H.

Người kháng cáo: bị đơn ông Đoàn Văn M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 19/01/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đặng Thị N và đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Xuân Cương trình bày:

Năm 2013 bà Đặng Thị N nhận chuyển nhượng diện tích đất 313m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V, huyện H của bà Đoàn Thị Liên, nguồn gốc thửa đất trên là của ông Đỗ Tiến Vân được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất số M 807411 vào ngày 09/12/1998 với diện tích 488m². Năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện H thu hồi 104m² thuộc một phần thửa 488 để xây dựng khu tái định cư nên thửa 488 còn lại là 384m². Sau đó ông Vân chuyển nhượng lại cho bà Đoàn Thị Liên nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, đến năm 2013 bà Liên chuyển nhượng lại cho bà N thì các bên thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đỗ Tiến Vân, bà Trần Thị Dự sang người nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị N. Sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất thì bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất số BS 665677 vào ngày 14/3/2014 với diện tích số hóa là 313m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V, huyện H. Khi bà N nhận chuyển nhượng thì cả bà Liên cùng chủ cũ là ông Vân (hiện nay ông Vân bà Dự đã mất) cùng chỉ ranh giới giữa thửa 488 và thửa 485, 486 là bờ ruộng. Hiện trạng khi giao đất là đất lúa, trong đó có một bề giáp đất của bà Phạm Thị Hân. Vì là đất ruộng nên bà N chỉ đóng cọc sắt làm ranh,

không làm hàng rào. Sau khi nhận đất bà N sử dụng đất được khoảng 01 năm thì về Bắc sinh sống, bà N có nhờ em trai là ông Đặng Xuân Cương trông nom đất.

Năm 2018 bà Hân chuyển nhượng các thửa 485, 486, 487 cho ông Phạm Văn Hào, bà Nguyễn Quỳnh Mai. Năm 2019 ông Hào, bà Mai chuyển nhượng lại các thửa 485, 486 và 487 cho ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy T2 quá trình sử dụng đất ông M, bà Thu đã lấn chiếm xây dựng hàng rào và trồng cây trên toàn bộ thửa 488 của bà N. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M, bà Thu phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng để trả lại cho bà N diện tích đất 313m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 21, thị trấn V tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H.

Bị đơn vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu trình bày: Ông bà là chủ sử dụng các thửa đất 485 diện tích 501m², thửa 486 diện tích 630m², thửa 487 tờ bản đồ 21, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Hào, bà Nguyễn Quỳnh Mai vào năm 2019. Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông Hào, bà Mai thì đã có ranh mốc giữa hai thửa đất là trụ bê tông. Ông Hào, bà Mai chỉ ranh đến đâu thì ông bà sử dụng đất tới đó và khi ông bà rào hàng rào có sự thống nhất của ông Cương nên ông bà không lấn chiếm đất của bà N. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả 313m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ thì ông bà không đồng ý. Ngoài ra, ông M, bà Thu cũng có đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 116m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665677 đã cấp cho bà Đặng Thị N để cấp lại cho ông bà theo đúng hiện trạng sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh trình bày: Tháng 5/2022 ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 456, 457 tờ bản đồ 25 thị trấn V, huyện H của ông Phạm Huy Tập. Vị trí ông bà nhận chuyển nhượng là phía trên con đường đất của xóm. Nay ông bà được biết ông bà đang sử dụng 59m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V đã cấp cho bà Đặng Thị N thì ông bà yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665677 cấp ngày 14/3/2014 cho bà Đặng Thị N để cấp lại cho ông bà theo đúng hiện trạng sử dụng. Đến ngày 17/5/2023 ông Tám, bà Cảnh có nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu trên, ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn M An trình bày: Thửa 488 tờ bản đồ 21 thị trấn V được đo đạc năm 1992, đến năm 2005 được số hóa lại theo hệ

tọa độ VN2000 (không được đo đạc lại). Theo quy định về đo đạc bản đồ địa chính thì thửa đất trên bản đồ địa chính phải thể hiện đúng hình thể, kích thước của chủ sử dụng đất tại thời điểm đo đạc.

Ngày 10/10/1998 ông Đỗ Tiến Vân kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.576m² thuộc các thửa đất 488 (diện tích 488m²), 489 (diện tích 1.088m²) tờ bản đồ 21 thị trấn V, ông Vân kê khai nguồn gốc sử dụng đất được nhà nước điều hòa năm 1996 và được Ủy ban nhân dân thị trấn V xác nhận. Ngày 19/12/1998, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 536/QĐ-UBND v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ ông Đỗ Tiến Vân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.576m² thuộc thửa 488, 489 tờ bản đồ số 21 thị trấn V. Tại mục II phần 1 của Thông tư 348/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định đối với đất nông nghiệp khi đo đạc, lập bản đồ địa chính có tọa độ đến đâu phải kê khai đăng ký, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến đó. Do diện tích đất ông Vân sử dụng đã được đo đạc thành thửa 488 tờ bản đồ 21 thị trấn V nên Ủy ban nhân dân huyện căn cứ vào số liệu trên bản đồ địa chính và hồ sơ xét duyệt của thị trấn V để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Tiến Vân.

Ngày 05/4/2013 vợ chồng ông Đỗ Tiến Vân, bà Trần Thị Dư lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N thửa 488, diện tích 313m² (giảm 175m² do nhà nước thu hồi xây dựng khu tái định cư). Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long, bà Đặng Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS665677 đối với diện tích 313m² thuộc thửa 488. Trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Đỗ Tiến Vân, bà Trần Thị Dư sang cho bà Đặng Thị N được thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Nguyên nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665677 cấp cho bà Đặng Thị N không thể hiện con đường đi qua thửa 488 là do trong quá trình chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vân để giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông M bà Thu là người nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Hào, bà Nguyễn Quỳnh Mai năm 2019, ông Hào bà Mai nhận chuyển nhượng đất của bà Hân năm 2018. Vợ chồng ông Tám, bà Cảnh nhận chuyển

nhượng đất của ông Phạm Huy Tập năm 2022. Bà N nhận chuyển nhượng đất của bà Liên năm 2013, bà Liên nhận chuyển nhượng đất từ ông Vân, bà Dự. Như vậy ông M bà Thu và ông Tám bà Cảnh đều là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau thời điểm bà N. Việc các hộ sử dụng đất chồng lên ranh giới đất của nhau là do việc bàn giao ranh giới thửa đất, quản lý sử dụng đất của các hộ trong quá trình sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Để đảm bảo quyền lợi các bên tranh chấp, đề nghị Tòa án xác M làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, bàn giao ranh giới, mốc giới khi các hộ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau để xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo tờ bản đồ 21 thị trấn V đo đạc năm 1992 thì thửa 488, diện tích 488m² là đất trồng lúa, tại thời điểm đo đạc không có con đường đi qua thửa đất này. Do đó, Ủy ban đề nghị Tòa liên hệ thị trấn V để xác M làm rõ nguồn gốc, thời điểm hình thành con đường. Trường hợp con đường hình thành trước thời điểm đo đạc thành lập bản đồ năm 1992 thì việc đo đạc là không đúng quy định pháp luật, đo đạc không đúng hiện trạng sử dụng đất và việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Vân là cấp không đúng diện tích.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cây trồng trên diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V và trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu phải trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất 25m² thuộc một phần thửa 486, diện tích đất 09m² thuộc nương nước và diện tích đất 74m² thuộc một phần thửa 485 tờ bản đồ số 21 thị trấn V, đều tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số sổ BS 665677 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N vào ngày 14/3/2014 đối với diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BS 665677 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N vào ngày 14/3/2014 đối với diện tích đất 59m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/7/2023, Ông Đoàn Văn M kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc buộc vợ chồng ông bà tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cây trồng trên diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V và trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

Đồng thời chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BS 665677 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Đặng Thị N vào ngày 14/3/2014 đối với diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bị đơn ông Đoàn Văn M vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn ông Đặng Xuân Cương không đồng ý kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn/ nguyên đơn. Căn cứ khoản Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, ... Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh và Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xin xét xử vắng

mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn bà N cho rằng ông M, bà Thu đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất 313m² thuộc thửa 488, tờ bản đồ 21 thị trấn V, huyện H nên khởi kiện yêu cầu ông M bà Thu phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà N. Còn bị đơn ông M, bà Thu khẳng định không lấn chiếm đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N và có nộp đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn M thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M, bà Thu phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng để trả lại cho bà N diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H. Ông M bà Thu không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc thửa 488 tờ bản đồ 21 thị trấn V là của ông Đỗ Tiến Vân được nhà nước điều hòa năm 1996. Ngày 09/12/1998 Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định số 536/QĐ-UBND v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất trên cho ông Đỗ Tiến Vân. Ngày 05/4/2013 vợ chồng ông Đỗ Tiến Vân, bà Trần Thị Dụ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N thửa 488, diện tích 313m², bà N đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 14/3/2014, số sổ BS 665677 (BL 62).

Thửa 485 diện tích 583m², thửa 486 diện tích 630m² nguồn gốc là của bà Phạm Thị Hân được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất ngày 21/3/2006, số sổ AĐ 930151 (BL 82); Ngày 03/8/2017 bà Hân được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên với lý do mất sổ (BL79) và thửa 487 diện tích 251m² bà Hân được Ủy ban nhân dân huyện H cấp sổ số AĐ 889 165 ngày 12/5/2006 (BL75). Ngày 30/8/2018 ông Lê Văn Xanh, bà Phạm Thị Hân lập hợp đồng chuyển nhượng 485, 486, 487 cho ông Phạm Văn Hào, bà Nguyễn Quỳnh Mai (BL76-78) và đã hoàn tất thủ tục (BL74). Ngày 20/9/2019 ông Hào, bà Mai lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 485, thửa 486 cho ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu (BL 70-73) đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định (BL 34).

[3.3] Xét thấy, bà N được cấp quyền sử dụng đất thửa 488 còn ông M bà Thu được cấp quyền sử dụng đất thửa 485, 486 thì về hình thể thửa đất theo bản đồ cấp đất và hình thể hiện trạng thửa đất sử dụng cơ bản khớp nhau, không chênh lệch vị trí. Tuy nhiên, qua họa đồ đo đạc thì ông M bà Thu đang sử dụng 116m² thuộc thửa 488 của bà N, trên đất có trụ bê tông, lưới B40 và cây trồng. Tại phiên tòa, ông M bà Thu khẳng định khi tiếp quản đất thì chủ cũ chỉ ranh tới đâu thì ông bà sử dụng tới đó nhưng khi bàn giao đất, chỉ ranh giới đất chỉ có ông M, bà Thu và chủ cũ là bà Mai mà không có sự chứng kiến của hộ giáp ranh là bà N, thời điểm đó giữa thửa 488 và thửa 485, 486 đều đã được đổ đất, giữa hai lô đất không có ranh giới, không có hàng rào mà chỉ có hai trụ bê tông hai đầu, ông bà cũng không nhờ cán bộ địa chính xác định ranh đất giữa hai thửa đất. Sau khi chủ cũ chỉ ranh thì ông M, bà Thu làm và sau đó xây hàng rào xung quanh lô đất.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng, lòng ghép bản đồ địa chính số 21 (số hóa 2004) ngày 23/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì thửa 488, tờ bản đồ 21 có 59m² hiện nay do ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh đang sử dụng; 62m² thuộc đường đi của bà con tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V; 74m² là đất trống không ai sử dụng (gồm phân ghi 44m² và 30m² bà N xác định ranh nhưng hiện nay đất bỏ trống không sử dụng), 116m² ông M, bà Thu đang sử dụng. Ngoài ra, bà N còn xác định ranh giới đất của bà N theo kết quả đo đạc là 25m² thuộc một phần thửa 486, 09m² thuộc nương nước, 74m² thuộc một phần thửa 485. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đồng ý với họa đồ nêu trên.

[4] Xét quá trình sử dụng đất thấy rằng:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xác M chủ cũ thửa đất 488 là bà Đoàn Thị Liên khẳng định (BL 93): *“Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Vân và khi bà Liên chuyển nhượng đất cho bà N thì các bên chỉ biết vị trí diện tích đất là bên dưới đường đất, chứ các bên không chỉ ranh giới khi mua bán, chỉ mua bán theo sổ đỏ, không chỉ ranh giới, không ký giáp ranh trên thực địa”*. Chủ cũ thửa đất 485, 486 là bà Phạm Thị Hân cho biết (BL98) *“Bà Hân sử dụng thửa đất 485, 486, 487 ổn định đến năm 2018 thì chuyển nhượng ba thửa đất trên cho ông Hào, bà Mai. Khi chuyển nhượng đất có bàn giao đất trên thực địa, chỉ ranh mốc cho ông Hào, bà Mai. Khi đó ranh giới giáp đất bà N là bờ ruộng, việc bàn giao đất không lập biên bản, không có sự xác định mốc giới của các hộ liền kề, không có cọc sắt nào làm ranh giữa hai thửa đất, ngoài bờ ruộng thì không có vật gì làm ranh giới. Sau này khi bà Hân đổ đất nâng cao đất lên*

thì vẫn còn mép bờ ruộng làm ranh giới. Sau này ông Hào, bà Mai bán cho ông M bà Thu ranh giới cụ thể như thế nào thì bà không rõ”. Đồng thời, bà Nguyễn Quỳnh Mai là người chuyên nhượng đất cho ông M bà Thu cũng cho biết (BL89): *Khoảng năm 2005 – 2006 vợ chồng bà Mai mua 03 thửa đất ruộng của một người (không nhớ tên, không nhớ ở đâu) do ông Hào, bà Mai và bà Hân là chị em trong nhà nên ông Hào bà Mai để cho bà Phạm Thị Hân đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó bà Đoàn Thị Liên mua thửa 488 của ông Vân cũng là đất ruộng. Giữa đất của bà Mai với đất của bà Liên khi đó có mốc giới là bờ ruộng, đến năm 2006 thì hai bên cùng đổ đất lấp ruộng, giữa các thửa đất không còn mốc giới, vợ chồng bà Mai với bà Liên cũng không xác định mốc giới cụ thể giữa thửa 485 với thửa 488 nên bà Mai không xác định được ranh giới cũ giữa thửa 485, 486 và 488. Đến năm 2018 vợ chồng bà Mai bán lại 03 thửa đất 485, 486 và 487 cho ông M, bà Thu thì lúc đó không thấy bà Liên hay ai sử dụng thửa 488 mà khi đó thấy nhà nước đang đổ xà bần trên diện tích đất này. Vì ông Cương là người sử dụng đất, làm rào trước khi bà Mai bán cho ông M, bà Thu nên bà Mai căn cứ vào hàng rào nhà ông Cương làm mốc để cắm đất cho ông M, bà Thu”.*

Ngoài ra theo họa đồ đo đạc thì có 59m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21 hiện nay do ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh đang sử dụng; 62m² thuộc đường đi của bà con tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V; 74m² là đất trồng thì theo họa đồ đo đạc thửa 488 đã cấp quyền sử dụng đất cho bà N. Phần đất làm đường đi chia cắt thửa đất của bà N ra thành hai phần. Tòa án cũng đã tiến hành xác M tại Ban địa chính thị trấn V và một số người dân sống lâu năm xung quanh vị trí đất tranh chấp thì được biết con đường đất theo họa đồ hiện trạng đã hình thành và tồn tại từ cách đây nhiều năm và những người này cũng đều xác định vị trí đất bà N nhận chuyển nhượng của bà Liên là ở phía dưới con đường. Bà N cũng khẳng định khi bà nhận chuyển nhượng đất của bà Liên thì đã có con đường đất này, bà Liên chỉ vị trí đất chuyển nhượng cho bà là phía dưới con đường đất này.

Như vậy, khi nhận chuyển nhượng các bên đều không xác định được ranh giới giữa hai thửa đất, việc các hộ sử dụng đất chồng lên ranh giới đất của nhau là do việc bàn giao ranh giới thửa đất, quản lý sử dụng đất của các hộ trong quá trình sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Vì vậy, có căn cứ xác định hiện nay ông M bà Thu đang sử dụng lần qua 116m² thuộc một phần thửa 488 của bà N nên cấp sơ thẩm buộc ông M, bà Thu phải trả lại diện tích đất trên cho bà N là có cơ sở.

[4.2] Đối với cây trồng, hàng rào trên diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 thì quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác M thăm định tại chỗ và tại phiên tòa, các bên đương sự đều không xác định được trên phần đất 116m² có bao nhiêu cây trồng, cây gì và bao nhiêu trụ bê tông, lưới B40 do giữa hai thửa đất không còn ranh giới. Vì vậy cần buộc ông M bà Thu tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cây trồng trên diện tích đất 116m² để trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ là phù hợp.

[4.3]. Đối với yêu cầu của bà N về việc yêu cầu ông M, bà Thu phải trả diện tích đất theo kết quả đo đạc là 25m² thuộc một phần thửa 486, 09m² thuộc nương nước, 74m² thuộc một phần thửa 485 thì các phần đất này không nằm trong thửa đất 488 đã cấp cho bà N, bản thân bà N cũng không biết ranh giới cụ thể của thửa đất nên bà N chỉ ranh đất qua thửa 485, 486 đã cấp quyền sử dụng đất cho ông M, bà Thu và hiện nay ông M, bà Thu đang sử dụng ổn định. Tại phiên tòa, bà N khẳng định các phần đất trên không được cấp quyền sử dụng đất cho bà N nên bà N xin rút yêu cầu khởi kiện nêu trên, việc rút yêu cầu khởi kiện của bà N là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của bà N là phù hợp.

[4.4] Đối với phần đất 59m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21 hiện nay do ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh đang sử dụng; 62m² thuộc đường đi của bà con tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V; 74m² là đất trống thì bà N không có yêu cầu khởi kiện đối với các phần đất này mà bà N chỉ xác định ông M, bà Thu lấn đất của bà N nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với các phần đất này trong vụ án này.

[4.5] Đối với yêu cầu của ông M bà Thu về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665677 đã cấp cho bà Đặng Thị N đối với diện tích 116m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V, thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện H đã có văn bản khẳng định trình tự, thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật (BL 116-118). Hộ ông Đỗ Tiến Vân, bà Trần Thị Dư được cấp lần đầu đối với thửa 488 sau đó chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Liên; Hộ bà Phạm Thị Hân là hộ được cấp lần đầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 485, 486 thì các chủ cũ không khiếu nại về trình tự xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà Liên chuyển

nhượng đất cho bà N và ông Hào, bà Mai chuyển nhượng đất cho ông M, bà Thu thì các bên nhận chuyển nhượng lại không liên hệ với địa chính thị trấn V để nhờ xác định hình thể thửa đất, vị trí, ranh mốc giới giữa hai thửa đất trước khi chuyển nhượng và như đã nhận định phân tích nêu trên có sự bàn giao ranh giới không đúng. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông M bà Thu là có căn cứ đúng pháp luật.

[4.6] Tại phiên tòa ông M bà Thu trình bày nếu bà N yêu cầu ông bà phải trả 116m² đất thì ông bà yêu cầu bà N phải thanh toán lại giá trị 35 xe đất mà ông M, bà Thu đã đổ trên diện tích đất trên nhưng ông M bà Thu không có chứng cứ chứng M có việc ông bà đổ đất, hơn nữa trong quá trình Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định, khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì ông M bà Thu không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu trên. Vì vậy, tại Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của ông M, bà Thu trong vụ án này là phù hợp.

[4.7]. Đối với yêu cầu của ông Tám, bà Cảnh về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 59m² thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ 21, thị trấn V, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 665677 đã cấp cho bà Đặng Thị N thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 17/5/2023 ông Tám bà Cảnh làm đơn xin rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đây ông bà đã nộp. Việc rút yêu cầu là tự nguyện nên đình chỉ yêu cầu này của ông Tám, bà Cảnh là đúng quy định.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ v, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp là 2.800.000đồng, bà N đã nộp và quyết toán xong. Xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N nên buộc ông M, bà Thu phải chịu ½ chi phí tố tụng là 1.400.000đồng là phù hợp.

[8] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc ông M bà Thu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M, bà Thu phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận, cụ thể 116m² thuộc một phần thửa 488 có giá 6.612.000đồng. Vì vậy, ông M bà Thu phải chịu 330.600đồng, làm

tròn 331.000đồng (6.612.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T2 miễn, giảm, thu nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Đoàn Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 02 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T2 miễn, giảm, T2 nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn M. Sửa Bản án sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện H về án phí,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ bê tông, cây trồng trên diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V và trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu phải trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất 25m² thuộc một phần thửa 486, diện tích đất 09m² thuộc nương nước và diện tích đất 74m² thuộc một phần thửa 485 tờ bản đồ số 21 thị trấn V, đều tọa lạc tại tổ dân phố Văn Tâm, thị trấn V, huyện H, tỉnh Đ.

(Kèm theo trích lục họa đồ thửa đất ngày 23/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số sổ BS 665677 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N vào ngày 14/3/2014 đối với diện tích đất 116m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ngô Văn Tám, bà Phan Thị Cảnh về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BS 665677 đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N vào ngày 14/3/2014 đối với diện tích đất 59m² thuộc một phần thửa 488 tờ bản đồ số 21 thị trấn V.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Bùi Thị Thúy Thu phải thanh toán cho bà Đặng Thị N số tiền 1.400.000đồng (Một triệu bốn trăm ngàn đồng)

6. Về án phí:

- Về án phí phúc thẩm: Ông Đoàn Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ theo biên lai

Ông Hoàng, bà Bình phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông Nhượng, bà Dung là 1.294.000 (*Một triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn*) đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Hoàng, bà Bình đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0019000 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Đ. Ông Hoàng, bà Bình được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 1.206.000 (*Một triệu hai trăm linh sáu nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đ;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (08)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm