

**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: **79/2022/DS-PT**

Ngày 17/02/2022

V/v: “**Tranh chấp QSDĐ, hủy đăng ký
biến động Giấy CNQSDĐ**”

**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: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 749/2021/DS-PT ngày 22/10/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2827/2021/QĐ-PT, ngày 10 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Duy T, bà Dương Thị X (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà X: Ông Nguyễn Trung X, sinh năm 1976 - Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 09/5/2020 (có mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Th (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (nay là tổ dân phố 2), thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Lê Minh S - Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 05/6/2020 (có mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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

3.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông.

Địa chỉ: Đường 23/3 thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Duy Tú – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông (xin vắng mặt).

3.2. Ông Trần Triệu L (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 3 (nay là tổ dân phố 2), thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H: Ông Lê Minh S - Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 27/5/2021 (có mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Anh Lê Duy T, sinh năm 1991 (vắng mặt);

3.4. Chị Lê Thị Thu N, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị N: Ông Nguyễn Trung X, sinh năm 1976 - Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 12/6/2021 (có mặt).

3.5. Ông Trần Văn P, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.6. Bà Trần Thị Lương, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

3.7. Trần Thị Xuân P, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà L, bà P: Ông Lê Minh S - Giấy ủy quyền ngày 15/7/2021 (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2018, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông T là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 05, có tổng diện tích là 2.150m², trong đó có 400m² đất ở và 1.750m² đất nông nghiệp, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 03, thị trấn Đ, huyện K (Diện tích sử dụng thực tế là 2.299m²). Nguồn gốc diện tích đất này do ông T, bà X khai hoang năm 1989 và sử dụng diện tích đất này ổn định, liên tục có đăng ký kê khai. Năm 1998 đã được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số M853110 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tỉnh Đắk Nông) cấp ngày 13/11/1998 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00129-QĐ/PH02. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông T quản lý sử dụng và hàng năm làm nghĩa vụ thuế với nhà nước đầy đủ.

Thực hiện chủ trương của UBND huyện K về việc mở đường giao thông đi qua thửa đất của gia đình ông T. Bằng quyết định số 2296/QĐ – CTUBND ngày 02/11/2007 của UBND huyện K đã thu hồi 1.518m² trong tổng số 2.299m² của thửa đất số 210, tờ bản đồ số 05 để làm đường, phần diện tích còn lại của thửa đất là 781m² gia đình ông T quản lý và sử dụng.

Quá trình thi công tuyến đường này, do việc xác định sai vị trí tìm đường nên nhà thầu thi công đã thi công lấn sang phần đất không bị thu hồi của gia đình ông T là 1,59m, ông T đã làm đơn khiếu nại và UBND huyện K đã giải quyết khiếu nại bằng quyết định số 625/QĐ – CTUBND ngày 20 tháng 4 năm 2009 xác định việc khiếu nại đúng một phần và trong quyết định này cũng thể hiện rõ sơ đồ và diện tích đất đã thu hồi, diện tích đất còn lại sau thu hồi của gia đình ông T là 781m² (Có sơ đồ chi tiết và được Thanh tra huyện K, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K ký đóng dấu). Tuy nhiên ông T không đồng ý với phần không công nhận về việc xác định lại tìm đường nên khiếu nại lên UBND tỉnh Đắk Nông. Ngày 30/10/2009 UBND tỉnh Đắk Nông ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 1639/QĐ – UBND công nhận nội dung khiếu nại của ông T là đúng đồng thời yêu cầu Ban quản lý dự án huyện K, nhà thầu thi công cắm lại mốc tìm đường trả lại phần đất đã thi công lấn sang phần đất còn lại của gia đình ông T. Từ đó đến nay gia đình ông T vẫn quản lý sử dụng không có tranh chấp.

Năm 2015 gia đình bà Phan Thị Th đã lấn chiếm một phần thửa đất và gia đình ông T đã có đơn đề nghị UBND thị trấn Đ giải quyết và ban hành thông báo số 26/TB-UBND ngày 05/5/2015 về việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông T. (Tại thời điểm này mốc ranh giới của hai nhà vẫn còn hàng rào cây dâm bụt, bụi le và cây dừa làm ranh giới nên UBND thị trấn Đ đã tiến hành đo thực tế đất của gia đình ông T và gia đình ông T có chụp hình ranh giới này).

Năm 2018 ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M853110 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/11/1998 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00129-QĐ/PH02 lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô để cập nhật lại diện tích đất còn lại sau khi có quyết định thu hồi của UBND huyện K từ năm 2007. Không hiểu vì lý do gì mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô xác định phần đất còn lại của gia đình ông T sau khi thu hồi chỉ là 167m².

Sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô cập nhật thay đổi diện tích đất thì gia đình bà Phan Thị Th đã tự ý thay đổi hiện trạng, san ủi mốc gianh giới, làm rào lưới B40 lấn chiếm của gia đình ông T với tổng diện tích đất là 450m² cụ thể như sau:

Phần đất lấn chiếm làm hàng rào B40 nhưng chưa sử dụng 180m²:

- Phía Đông giáp đường Trường chính rộng 2,73m;
- Phía Tây giáp phần đất còn lại của gia đình tôi rộng 2,73m;
- Phía Bắc giáp phần đất của gia đình tôi dài 66m;
- Phía Nam giáp đất nhà bà Th dài 66m;

Phần diện tích lấn chiếm trồng tiêu có diện tích 270m² cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp phần đất của gia đình tôi rộng 7,5m;
- Phía Tây giáp sình (ao) rộng 7,5m;
- Phía Bắc giáp đường Lê Duẩn dài 36m;
- Phía Nam giáp đất nhà bà Th dài 36m;

Sau khi phát hiện gia đình bà Th lấn chiếm đất gia đình ông T đã yêu cầu gia đình bà Th chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông T nhưng không có kết quả. Đầu năm 2019 gia đình ông T có đơn khiếu nại tranh chấp đất gửi UBND thị trấn Đ và UBND thị trấn Đ đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Gia đình ông T nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Không Nô xác định phần đất còn lại sau khi thu hồi và cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là 167m² là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Mặt khác gia đình bà Phan Thị Th đã tự ý thay đổi hiện trạng, san ủi mốc gianh giới lấn chiếm 450m² đất của gia đình ông T là hành vi trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T.

Từ những lý do nêu trên, ông T, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết tuyên hủy tính pháp lý của việc cập nhật cơ sở pháp lý về thay đổi diện tích đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Không Nô cập nhật ngày 11 tháng 9 năm 2018, đồng thời kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Không Nô cập nhật chính xác diện tích đất còn lại sau thu hồi theo quyết định thu hồi đất số 2296/QĐ-CTUBND ngày 02/11/2007 của UBND huyện K và quyết định giải quyết khiếu nại số 625/QĐ-CTUBND ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chủ tịch UBND huyện K.

- Buộc gia đình bà Phan Thị Th dỡ bỏ hàng rào, trả lại diện tích đất 450 m² đã lấn chiếm cho gia đình ông T.

Ngày 27/5/2021 người đại diện của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu gia đình bà Th phải trả lại diện tích 202,3m² và chỉ yêu cầu gia đình bà Th phải trả lại diện tích 247,7m² cụ thể các cạnh tiếp giáp như sau:

- Cạnh Đông giáp đường Trường Chinh dài 1,9m;
- Cạnh Tây tiếp đất ruộng, đất ao dài 3,51m;
- Cạnh Bắc tiếp giáp phần diện tích đất không tranh chấp của gia đình ông T dài 91,87m;
- Cạnh Nam giáp đất của gia đình bà Th dài 91,7m.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Minh S trình bày:

- Về nguồn gốc diện tích đất gia đình bà Phan Thị Th đang quản lý sử dụng.

Năm 1997 ông Trần Tài (ông Tài là chồng của bà Th, đã chết tháng 10 năm 1997) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Minh cư trú thôn 1, xã Đắc Mâm, huyện K (hiện không xác định được nơi cư trú, làm gì ở đâu) diện tích 1.000m² đất theo quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 03/2/1997 của UBND huyện K. Sau khi ông Tài chết bà Th tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Minh thêm diện tích 3.820m² đất. Tổng diện tích đất ông Trần Tài, bà Phan Thị Th đã nhận chuyển nhượng của ông Minh là 4.820m² thuộc thửa đất số 211 tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997). Ngày 17/6/1998 bà Th đi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Th không kê khai 1.000m² do ông Trần Tài chuyển nhượng mà chỉ kê khai diện tích 3.820m² do bà Th nhận chuyển nhượng sau và xác định nhầm diện tích đất này thuộc thửa đất số 228 tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997). Ngày 01/12/1998 diện tích đất mà bà Th kê khai được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số M 853115 mang tên hộ bà Phan Thị Th và sử dụng ổn định cho đến năm 2006, UBND huyện K thu hồi một phần diện tích là 528m² theo quyết định số 2414/QĐ-CTUBND ngày 07/12/2006 của Chủ tịch UBND huyện K và hiến một phần diện tích khoảng 80m² làm đường Phan Chu Trinh, diện tích đất còn lại là 4.212m².

Việc đền bù, làm đường Lê Duẩn chỉ diễn ra trên (thửa đất 210) không liên quan thửa đất gia đình tôi đang ở, canh tác (thửa đất 211) từ những năm 1997 đến nay, diện tích đất ông T, bà X còn bao nhiêu thì gia đình ông bà sử dụng, gia đình tôi không tranh chấp, việc kéo gia đình tôi vào tranh chấp không có cơ sở pháp lý bởi các lý do sau:

- Đối với đất của gia đình ông T, Bà X:

Gia đình ông Lê Duy T và Bà Dương Thị X có mảnh đất được cấp giấy chứng nhận số: M859110 ngày 14 tháng 11 năm 1998 với tổng diện tích 2.150m². Được UBND huyện K thu hồi làm đường giao thông Đắc Thượng - Đắc Bình và gia đình ông đã nhận tiền đền bù với 02 đợt trong 02 quyết định thu hồi như sau:

- Lần 1 tại quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 28/11/2006 (*quyết định này ông T nộp tại tòa*) thu hồi 1.783m² đất , người đại diện là ông Đỗ Văn Cát (*Ông Cát là anh rể của ông T được gia đình ông T cho ở tại khu đất có giấy chứng nhận QSDĐ số M 859110 từ những năm 2000, làm ruộng, làm vườn, gia đình ông T trong thời gian từ những năm 2000 đến nay không ở trên khu đất này*) gồm các thửa 117,210,237,124,134,135 trong đó có thửa 117 diện tích 465m² là diện tích đất nằm trong diện tích cấp giấy CNQSDĐ số M859110. Bà Dương Thị X (Vợ ông T) là người nhận tiền đền bù, Có giấy nhận tiền đền bù kèm theo.

- Lần 2 tại quyết định số 2296/QĐ-CTUBND ngày 31/12/2017 và quyết định điều chỉnh số 2579/QĐ-CTUBND ngày 31/12/2007 thu hồi 1.518m² diện tích này nằm trong thửa có cấp giấy CNQSDĐ số M859110, gia đình ông T và bà X nhận tiền đền bù.

Căn cứ 02 quyết định thu hồi đất nêu trên diện tích còn lại của hộ gia đình ông T còn lại là: 2.150m² - (465m² + 1.518m²) = 167m², và Chi nhánh văn

phòng Đăng ký đất đai huyện K cập nhật lại diện tích đất cho gia đình ông T và bà X ngày 11 tháng 9 năm 2018 là có căn cứ pháp luật.

- Gia đình Ông T và bà X yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K cập nhật chính xác diện tích đất còn lại sau thu hồi theo quyết định thu hồi số 2296/QĐ-CTUBND ngày 02/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện K và quyết định giải quyết khiếu nại số 625/QĐ-CTUBND ngày 20/4/2009 của Chủ tịch UBND huyện K là không có cơ sở.

- Đối với yêu cầu buộc gia đình bà Phan Thị Th dỡ bỏ hàng rào, trụ tiêu trả lại diện tích đất 450m² đã lấn chiếm cho gia đình ông Tình, bà X là không có cơ sở và phía bị đơn không chấp nhận vì phía bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

- Về Diện tích đất còn lại thửa 210 còn lại khoảng 391m² do Bà Phan Thị Th chỉ ranh (chênh lệch 391m² - 167m² = 224m²) nguyên nhân, lý do chênh lệch:

Đất nhà nước thu hồi, đền bù rồi dư ra không làm đường hết do lúc đó đòi đất lồi lõm, chỗ thấp, chỗ cao, chỗ cao nhất khoản 2,5m so với mặt đường hiện tại, khi làm đường không thể mức thẳng đứng mà phải mức mái ta luy, sự xoay trở của máy móc cho nên công trình giao thông thu hồi rộng hơn diện tích đường, khi làm xong đường đất này dư diện tích ra. Diện tích đất này không thuộc về gia đình ông T mà thuộc về nhà nước vì đất đã được thu hồi đền bù và gia đình ông T, bà X đã nhận tiền đền bù rồi, *(Bao gồm cây Canh kyna mà hiện nay đang còn đứng, cho quả cũng đã nhận tiền đền bù rồi tại Quyết định đền bù số 1377/QĐ-UBND ngày 26/11/2007)*, nếu điều chỉnh cấp lại cho gia đình ông T là trái với quy định của pháp luật.

Đối với kết quả lồng ghép bản đồ của công ty GIS Nam Việt là chưa chính xác vì:

Theo bản đồ lồng ghép của công ty GIS Nam Việt thửa đất 210 còn lại khoảng 632m² là không có cơ sở, là lồng ghép chồng lên thửa 211.

- Số liệu lồng ghép chung chung mơ hồ, không thể hiện khoảng cách từ mép ngoài của thửa đất 197 đến hết phần đất còn lại thửa 198 là bao nhiêu, diện tích thửa đất 198 hiện nay còn lại là bao nhiêu. Diện tích phần đường Lê Duẩn chiếm chỗ (đi qua 02 thửa đất 198 và 210) là bao nhiêu m² từ đó tách ra diện tích thửa 198 làm đường là bao nhiêu m², thửa 210 làm đường là bao nhiêu m², điều này công ty không thấy thể hiện, công ty căn cứ vào mốc Quốc Gia dẫn đặt ra là chưa có cơ sở khoa học và chưa chính xác. Bởi vì mốc Quốc Gia là chính xác nhưng người dẫn đạc ra là chưa chính xác vì việc dẫn đạc còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như độ máy nghiêng, thời tiết, mưa gió... công ty lồng ghép theo theo ý chỉ chủ quan do gia đình ông T chỉ ra, tương tự như Kết luận thanh tra số 625/QĐ-CTUBND ngày 20/4/2009 của Chủ tịch UBND huyện K, cũng kết luận diện tích đất còn lại là 632m², ở đâu ra hoàn toàn không biết, chỉ toàn bộ qua thửa đất 211 (bà Th sử dụng, người giáp ranh) nhưng bà Th không biết, không có mốc giới, không có tọa độ, các điểm mốc mơ hồ, hiện nay không thể khôi phục được và đặt biệt nhất là gia đình bà Th (người giáp ranh) người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan không biết, bỏ quên diện tích thu hồi lần 1 tại quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 28/11/2006.

Gia đình không đề nghị tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ lại, không yêu cầu lồng ghép lại mà căn cứ hồ sơ, chứng cứ, hình ảnh, các quyết định, tình tiết liên quan và hiện trạng đất đang sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Đối với việc GCNQSDĐ số M 853115 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Phan Thị Th ngày 01/12/1998 bị sai thửa đất (thực tế thửa đất hộ bà Th sử dụng là thửa số 211 còn GCNQSDĐ lại cấp thửa số 228 tờ bản số 5), bị đơn không có ý kiến gì về sự sai sót này và không yêu cầu Tòa án giải quyết, phía bị đơn sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì về việc phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và không có yêu cầu nào khác.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông, bà Huỳnh Thị Thuý Vân trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Tháng 9/2018 hộ ông Lê Duy T mang GCNQSDĐ số M 853110, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00129 QSDĐ/PH được UBND huyện K cấp ngày 14/11/1998, tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 5, diện tích 2.150m² mục đích sử dụng 400m² đất ở, đất trồng cây lâu năm là 1.750m² để nộp chính lý do nhà nước thu hồi 01 phần thửa đất. Sau khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô cập nhật phần diện tích còn lại sau thu hồi đã phát hiện có sự chênh lệch diện tích đất ở còn lại theo GCNQSDĐ sau khi bị thu hồi (400m²) so với với phần diện tích còn lại sau khi thu hồi của thửa đất số 210 tờ bản đồ số 5 (167m²). Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô đã yêu cầu chủ sử dụng đất (nguyên đơn) đo đạc lại.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông và sẽ cập nhật thông tin đối với phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi của thửa đất số 210 tờ bản đồ số 5 theo xác định của bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì về việc phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Triệu L, bà Nguyễn Thị H là ông Lê Minh S trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Chấp nhận theo ý kiến của của bị đơn, không bổ sung ý kiến nào khác, không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P, bà Trần Thị Lương, bà Trần Thị Xuân P trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà trình bày:

Ông Phúc, bà Lương, bà Phương là con của bà Th trong quá trình chung sống cũng không có đóng góp công sức gì liên quan đến thửa đất 211, tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) nên không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy T, chị Lê Thị Thu N là ông Nguyễn Trung X trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà trình bày:

Anh Tùng, chị Ngân là con của ông T, bà X, trong quá trình chung sống cũng không có đóng góp công sức gì liên quan đến thửa đất 210, tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) nên không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Theo điểm a khoản Điều 5, Điều 84 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm b khoản 4 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ địa chính; điểm r khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và môi trường; Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T, bà Dương Thị X.

1.1. Buộc bà Phan Thị Th phải trả lại cho ông Lê Duy T, bà Dương Thị X diện tích đã lấn chiếm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 247,7 m² và có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh Đông tiếp giáp đường Trường Chinh dài 1,9 m (tính từ *tìm đường Lê Duẩn đến điểm tiếp giáp đất của bà Th là 20,5 m*); Cạnh Tây tiếp giáp đất ao dài 3,51 m (tính từ *tìm đường Lê Duẩn đến điểm tiếp giáp đất của bà Th là 17,5 m*); Cạnh Nam tiếp giáp đất bà Th dài 91,7 m; Cạnh Bắc tiếp giáp phần diện tích đất còn lại của ông T dài 91,87 m (*độ dài các cạnh đã trừ lộ giới hàng lang giao thông các tuyến đường Lê Duẩn và Trường Chinh*).

1.2. Buộc bà Phan Thị Th phải tháo dỡ tài sản trên diện tích đất 247,7 m² gồm: 10 trụ bê tông cao 02 m vuông 10 x 10 cm; 02 dây kẽm gai, mỗi dây dài 80 m.

1.3. Buộc ông Lê Duy T, bà Dương Thị X phải thanh toán cho bà Phan Thị Th số tiền 3.160.000 đồng là giá trị tài sản gắn liền trên phần diện tích đất phần diện tích đất tranh chấp không thể di dời bao gồm: Hồ tiêu năm thứ 3: 05 trụ; Chuối có buồng: 10 cây; chuối chưa trưởng thành: 13 cây; Sầu riêng chăm sóc năm thứ 2: 01 cây; Nghê: 05 m². Ông T, bà X được quyền sở hữu đối với các cây trồng nêu trên.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

1.3. Hủy chỉnh lý đăng ký biến động do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô cập nhật ngày 11/9/2018 đối với phần diện tích còn lại sau thu hồi thửa đất số 210 tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) trên GCNQSDĐ số M 853110 do UBND huyện K cấp ngày 14/11/1998 cho hộ ông Lê Duy T.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu gia đình bà Th phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 202,3 m².

Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 27/8/2021 ông Lê Minh S người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn không phải chịu chi phí thẩm định. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Sơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khi mở rộng đường Trường Chinh, có thu hồi đất thuộc thửa 210 hay không, nếu thu hồi cũng chưa xem xét sơ đồ bản vẽ thu hồi đất, chưa xác định được sau khi thu hồi đất thửa 210 còn lại bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xem xét đầy đủ các tài liệu trong hồ sơ, xét xử ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện cho nguyên đơn tham gia tranh tụng cho rằng vị trí thửa đất 210, 211 giáp ranh với nhau; trước đây giữa hai thửa đất có mốc giới rõ ràng và gia đình nguyên đơn đã sử dụng thửa 210 ổn định từ khi khai phá đến nay, trước khi bị đơn sử dụng. Theo kết quả lồng ghép bản đồ đo đạc, phần đất tranh chấp thuộc thửa 210 do gia đình nguyên đơn sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập và xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, là chưa có căn cứ. Bởi lẽ, Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện K xác định sau khi thu hồi đất của gia đình nguyên đơn còn lại $781m^2$ là phù hợp với Thông báo số 26/TB ngày 05/05/2015 của UBND thị trấn Đắk Mâm khi giải quyết ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đề nghị bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Đơn kháng cáo của ông Lê Minh S, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là đúng quan hệ tranh chấp và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Diện tích $4.820m^2$ thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) có nguồn gốc do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Minh. Qua xác minh tại UBND thị trấn Đ ngày 01/7/2021, thửa đất số 211, tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) có tổng diện tích thực tế là $4.850m^2$. Theo Quyết định số 2414/QĐ-CTUBND ngày 07/12/2006 của Chủ tịch UBND huyện K thì thửa đất 211, tờ bản đồ số 5 của bị đơn bị thu hồi là $1.144m^2$; ngoài ra bị đơn còn hiện một phần đất khoảng $80m^2$ làm đường Trường Chinh. Do đó, diện tích đất thực tế bị đơn còn lại là $3.626m^2$ ($4.850m^2 - 1.224m^2$).

[3]. Nguyên đơn khai thác và sử dụng thửa đất số 210, tờ bản đồ số 5 từ năm 1989, được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tỉnh Đắk Nông) cấp GCNQSDĐ số M853110 ngày 13/11/1998 diện tích $2.150m^2$ đất (đo thực tế là $2.299m^2$) (đo đạc năm 1997). Theo Quyết định số 2579/QĐ-CTUBND ngày 31/12/2007 của Chủ tịch UBND huyện K, đã thu hồi của nguyên đơn $1.518m^2$, diện tích đất thực tế còn lại của nguyên đơn là $781m^2$; phù hợp với Quyết định giải quyết khiếu nại số 625/QĐ-UBND ngày 20/4/2009 của Chủ tịch UBND huyện K đã xác định *“Theo quyết định thu hồi đất số 2579/QĐ-CTUBND, ngày 31/12/2007 về việc thu hồi đất để xây dựng công trình đường giao thông thôn Đắk Thượng đi thôn Đắk Bình đối với hộ ông Lê Duy T với diện tích $1.518 m^2$ (chiều rộng 12 m từ đầu tuyến đến cuối tuyến) diện tích còn lại sau khi thu hồi của hộ ông Lê Duy T là $632 m^2$ (Theo GCNQSDĐ). Diện tích còn lại sau khi thu hồi qua đo đạc thực địa của ông Lê Duy T là $781m^2$ ”* (BL: 15-21).

[4]. Tại thời điểm giữa hai thửa 210 và thửa 211 còn mốc giới, nguyên đơn và bị đơn xảy ra tranh chấp. UBND thị trấn Đ cũng đã giải quyết tại Thông báo số 26/TB ngày 05/5/2015, xác định bị đơn lấn chiếm và trồng 13 trụ tiêu trên đất của nguyên đơn (BL: 14).

[5]. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng thửa đất 211, diện tích đất hiện còn lại 4.165,4m² là nhiều hơn diện tích đất bị đơn còn lại sau khi thu hồi và hiến đất làm đường (BL: 372). Kết quả lồng ghép phần diện tích đất tranh chấp 247,7m² nằm trong thửa đất 210, tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) của nguyên đơn; đồng thời đối chiếu với diện tích đất còn lại của nguyên đơn sau khi có quyết định thu hồi đất thì diện tích đất tranh chấp 247,7m² cũng thuộc thửa 210. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất 247,7m², buộc bị đơn tháo dỡ trụ bê tông, hàng rào kẽm gai trên đất, trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn là phù hợp. Do bị đơn thua kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản và án phí sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 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.

[6]. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy kháng cáo của bị đơn là chưa có căn cứ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp đơn kháng cáo của ông Lê Minh S, người đại diện theo ủy quyền cho bà Phan Thị Th; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Theo điểm a khoản 1 Điều 5, Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm b khoản 4 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên

và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; điểm r khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy T, bà Dương Thị X.

1.1. Buộc bà Phan Thị Th phải trả lại cho ông Lê Duy T, bà Dương Thị X diện tích đã lấn chiếm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 247,7m² và có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh Đông tiếp giáp đường Trường Chinh dài 1,9m (tính từ tìm đường Lê Duẩn đến điểm tiếp giáp đất của bà Th là 20,5m); Cạnh Tây tiếp giáp đất ao dài 3,51m (tính từ tìm đường Lê Duẩn đến điểm tiếp giáp đất của bà Th là 17,5m); Cạnh Nam tiếp giáp đất bà Th dài 91,7m; Cạnh Bắc tiếp giáp phần diện tích đất còn lại của ông T dài 91,87m (độ dài các cạnh đã trừ lộ giới hàng lang giao thông các tuyến đường Lê Duẩn và Trường Chinh).

1.2. Buộc bà Phan Thị Th phải tháo dỡ tài sản trên diện tích đất 247,7m² gồm: 10 trụ bê tông cao 02m vuông 10 x 10 cm; 02 dây kẽm gai, mỗi dây dài 80m.

1.3. Buộc ông Lê Duy T, bà Dương Thị X phải thanh toán cho bà Phan Thị Th số tiền 3.160.000 đồng là giá trị tài sản gắn liền trên phần diện tích đất phần diện tích đất tranh chấp không thể di dời bao gồm: Hồ tiêu năm thứ 3: 05 trụ; Chuối có buồng: 10 cây; chuối chưa trưởng thành: 13 cây; Sầu riêng chăm sóc năm thứ 2: 01 cây; Nghệ: 05m². Ông T, bà X được quyền sở hữu đối với các cây trồng nêu trên.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự.

1.4. Hủy chỉnh lý đăng ký biến động do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Krông Nô cập nhật ngày 11/9/2018 đối với phần diện tích còn lại sau thu hồi thửa đất số 210 tờ bản đồ số 5 (đo đạc năm 1997) trên GCNQSDĐ số M 853110 do UBND huyện K cấp ngày 14/11/1998 cho hộ ông Lê Duy T.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu gia đình bà Th phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 202,3m².

Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Phan Thị Th phải chịu số tiền 15.060.000 đồng, được trừ vào số tiền 4.900.000 đồng tạm ứng chi phí đã

nộp. Bà Phan Thị Th còn phải hoàn trả cho ông Lê Duy T, bà Dương Thị X số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 10.160.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phan Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông phải chịu 300.000 đồng án phí.

Hoàn trả ông Lê Duy T, bà Dương Thị X số tiền 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông theo Biên lai số 0001037 ngày 08/5/2020.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Th được miễn; hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005979 ngày 31/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông cho bà Phan Thị Th.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Dương sự;
- Lưu VP (6), HS (1)

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

Đặng Văn Ý