

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 176/2023/DS-PT

Ngày 15 - 8 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu tháo gỡ công trình trên đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông;

Ông Vũ Thế Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 đến ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 391/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 631/2023/TB-TA ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm 1981 và bà Đỗ Hồng Th, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số nhà 297, Tổ 6, khu phố Hiệp Quyết, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Th ủy quyền tham gia tố tụng cho chồng là ông Lê Văn V – Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2019 và ngày 08/9/2022).

- Bị đơn: Ông Lương Văn Đ, sinh năm 1982 và bà Lê Thị My, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Ấp Phú Quý 1, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà My ủy quyền tham gia tố tụng cho chồng là ông Lương Văn Đ – Theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020 và ngày 10/9/2022)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp Phú Quý 1, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Ch đã ủy quyền tham gia tố tụng cho con ruột là anh Lương Văn Đ – Theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020 và ngày 10/9/2022)

2/ Ông Nguyễn Thảo Ng, sinh năm 1953 và bà Lương Thị B, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số 3/1 ấp Phú Quý 1, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà B ủy quyền tham gia tố tụng cho chồng là ông Nguyễn Thảo Ng – Theo văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022 và ngày 10/9/2022).

3/ Ông Nguyễn Ngọc Đ (chết) và bà Vương Thị Kim A, sinh năm 1985.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Đ (do bà Vương Thị Kim A đại diện theo pháp luật): Bà Trần Thị C (mẹ anh Đ), cháu Nguyễn Nhật Thiện, sinh năm 2009 và cháu Nguyễn Vương Vân A, sinh năm 2011 (con của ông Đ – bà Kim A); cùng địa chỉ: Ấp Phú Quý 2, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

4/ Ủy ban nhân dân huyện Đ; Trụ sở: Đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố Hiệp Tâm 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1 Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn (do ông Lê Văn V đại diện) trình bày:

Ngày 24/7/2017, vợ chồng ông mua (nhận chuyển nhượng) của anh Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim A một miếng đất có diện tích 537m² tại thửa số 82, tờ bản đồ 37 theo giấy CNQSDĐ số AE 946003 cấp ngày 30/06/2006 tại ấp Phú Quý I, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Lúc anh mua đất thì có mặt vợ chồng ông Đ, bà Kim A, chủ đất cũ là ông Nguyễn Thảo Ng chỉ ranh. Bên anh đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng anh Đ và được chỉnh lý sang tên

quyền sử dụng đất tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 37 đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/8/2017, ông làm đơn xin đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ, được Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp lại theo số CK 287108 ngày cấp 23/8/2017. Diện tích trong Giấy chứng nhận QSDĐ đất không thay đổi, vẫn với tổng diện tích 537m² nhưng đã xác định rõ vị trí mốc giao đất được giới hạn bởi các điểm như sau:

Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1 - 2	15,73
2 - 3	33.09
3 - 4	17,63
4 - 1	31,42

Sau khi đã có số liệu các mốc, ông ký hợp đồng đo đạc tại Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đ để đo, cắm ranh, xác định thửa đất của ông với các thửa đất bên cho rõ ràng, nhưng khi cán bộ đo đạc xuống xác định ranh giới thì phía bên nhà ông Lương Văn Đ – là người đang sử dụng thửa số 146 tờ bản đồ 37 không hợp tác, không cho cán bộ đo đạc cắm ranh giới.

Sự việc được UBND xã L đã tổ chức các bước hòa giải theo đúng quy định của pháp luật nhưng không thành, nên UBND xã yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng, không gây mất đoàn kết. Sau một thời gian không đến đất do bận công việc, vào ngày 09/12/2019 ông đến đất thì thấy gia đình ông Đ đã tự ý đóng trụ (02 trụ bê tông cao khoảng 1,2m, 02 trụ sắt chữ V8 cao khoảng 1,2m) trên đất thuộc quyền sử dụng của ông và còn rào lưới thép B40 nối giữa các trụ.

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ:

1/ Buộc ông Lương Văn Đ và bà Lê Thị Mỹ gỡ bỏ các trụ rào và hàng rào thép B40 mà gia đình ông Lương Văn Đ đã tự cấm nằm trên thửa đất số 82, tờ bản đồ 37 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông với những đặc điểm như sau: Cao khoảng 1,2m; phía dưới chân hàng rào không xây gạch (hoặc đá chẻ); chiều dài khoảng 25m.

2/ Tại đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 14/01/2022, ông V yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Văn Đ và bà Lê Thị Mỹ trả lại phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc có diện tích đất 118m² thuộc thửa đất 82, tờ bản đồ 37.

1.2. Trong quá trình tham gia tố tụng, đồng bị đơn ông Lương Văn Đ, bà Lê Thị My (do ông Đ đại diện) có yêu cầu phản tố, trình bày:

Đất của gia đình ông và đất hiện nay của ông V giáp ranh nhau. Nguồn gốc đất bên ông là của mẹ tên Lê Thị Ch cho lại ông nhưng do kinh tế khó khăn, ông chỉ kê khai đứng tên trong sổ địa chính mà chưa làm thủ tục cấp chủ quyền sử dụng đất. Năm 2018, thì xảy ra tranh chấp nên đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đất phía ông V có nguồn gốc từ ông Nguyễn Thảo Ng, bà Lương Thị B khai phá; đất có vị trí:

Chiều ngang giáp Quốc lộ 20 là 14m (mười bốn mét);

Ranh đất hướng Nam giáp với đất của ông là 32m;

Ranh đất hướng Nam giáp với đất của ông Hiếu, bà Thảo là 32m;

Chiều ngang hậu đất giáp đất rẫy điều, xoài của ông Nguyễn Thái là 14m;

Từ trước đây, giữa gia đình ông và đất ông Ng đã phân định ranh giới sử dụng đất rất rõ ràng, cụ thể:

+ Năm 1997, ông Ng và ông trồng 02 cọc bê tông (kích thước trụ bê tông: 10cm x 10cm x cao 60cm) ngay ranh chung, cọc cách cọc khoảng 12m. Cọc được chôn sâu khoảng 40cm nhưng vào năm 2018, ông V hạ code đất (san đất từ chỗ cao xuống chỗ trũng cho bằng phẳng) nên hiện còn 01 cọc nhô lên khỏi mặt đất khoảng 05cm, cọc còn lại thì bị chôn vùi.

+ Năm 2017, khi ông V mua lại đất của ông Đ, bà Kim Anh thì chính ông Đ đã cùng ông V sử dụng thêm 02 trụ sắt chữ V (loại V10) đóng ngay ranh đất (đóng cạnh 02 cọc bê tông mà ông và ông Ng đã trồng từ năm 1997). Năm 2018, ông V hạ code đất nhưng 02 trụ sắt V10 hiện vẫn còn nhô lên khỏi mặt đất khoảng 05cm.

+ Năm 2018, bên ông V để đất hoang, cỏ và nhiều cây bụi lùm mọc trên đất nên rất dễ hỏa hoạn vào mùa khô. Ông đã trồng thêm vào hàng ranh này 02 trụ bê tông (kích thước trụ bê tông: 15cm x 15cm x cao 180cm), một trụ ngay điểm đầu giáp Quốc lộ 20 và trụ cuối là điểm cuối ranh chung giáp đất ông Nguyễn Thái. Ngoài ra, để căng lưới B40 khỏi bị chùng, ông cắm thêm vào 03 trụ sắt V8 ở các vị trí giữa ranh đất, mỗi cọc cách nhau khoảng 6m và ông căng lưới B40 áp vào các cọc, trụ, sử dụng đúng ranh cho đến nay.

Về nguyên nhân ông V tranh chấp: Ông Ng sử dụng đất trên thực tế mà không biết được UBND cấp kích thước đất có chiều ngang giáp Quốc lộ 20 là

15,73m. Ông Ng sử dụng đất đến năm 2016 thì chuyển nhượng lại toàn thửa 82, tờ bản đồ 37 cho ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Vương Thị Kim Anh. Vợ chồng ông Đ mua đất để đầu tư nên để đất trống và chỉ biết đất có chiều rộng giáp Quốc lộ 20 là 14m.

Đến ngày 27/7/2017, vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng nguyên thửa đất này cho ông Lê Văn V. Khi hai bên chuyển nhượng đất thì phía ông Đ, bà Kim Anh, ông Ng đã chỉ ranh đúng vị trí 02 cọc bê tông thẳng hàng. Khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 287108 theo mẫu mới có thể hiện kích thước cụ thể từng tứ cận. Cũng chính vì sổ mới có ghi số liệu nhiều hơn khi mua bán, ông V nổi lòng tham đòi lấy theo đúng diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Việc UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng thừa chiều rộng phía trước giáp Quốc lộ 20 là 01,73m, chiều rộng phía sau là 3,63m diện tích 118m² là không đúng với ranh giới đất thực tế, làm ảnh hưởng tới quyền lợi của gia đình ông.

Ngày 11/01/2022, ông phản tố, yêu cầu Tòa án hủy bỏ một phần diện tích đất do UBND cấp dư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều rộng phía trước giáp Quốc lộ 20 là 01,73m, chiều rộng phía sau là 3,63m diện tích 118m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 946003 ngày 30/6/2006 của ông Nguyễn Thảo Ng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 287108 ngày 23/8/2017 của ông Lê Văn V, để đảm bảo phù hợp diện tích thực tế sử dụng từ trước đến nay.

1.3. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thảo Ng, bà Lương Thị B (do ông Ng đại diện) trình bày:

Ông thừa nhận lời trình bày của ông Đ là đúng hoàn toàn. Trước đây, đất của ông bà đã được nhà nước cấp diện tích 537m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ 37 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 946003 ngày 30/6/2006 nhưng không có thông tin kích thước từng tứ cận của thửa đất. Trên thực tế thì ông chỉ sử dụng mặt tiền giáp Quốc lộ 20 là 14m. Ngày 14/12/2016, ông chuyển nhượng lại toàn bộ thửa 82, tờ bản đồ 37 cho ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Vương Thị Kim Anh nhưng bán theo mét ngang như thông lệ địa phương với mỗi mét ngang là 8.000.000đ, tổng cộng 14m ngang bằng 112.000.000đ (trong giấy sang nhượng chỉ ghi 110.000.000đ là do ông bớt cho ông Đ 2.000.000đ để làm sổ đỏ) và ông có ghi rõ là bán ngang 14m. Đến ngày 27/7/2017, vợ chồng ông

Đ đã chuyển nhượng nguyên thửa đất này cho ông Lê Văn V. Khi hai bên chuyển nhượng đất thì phía ông Đ, bà Kim Anh có mời ông qua để xác định ranh và ông đã chỉ ranh đúng vị trí 02 cọc bê tông thẳng hàng mà ông đã trồng cùng ông Đ từ năm 1997. Không những vậy, ông V còn tự tay đóng thêm 02 cọc sắt chữ V10 xen giữa các trụ bê tông và ngay ranh đất với ông Đ. Tại buổi bán đất, khi ông V, ông Đ, bà Kim Anh và ông đo thực tế thì đất có kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 20 của ông là 14,7m nên thừa ra 0,7m là của ông.

Giá ông Đ bán mỗi mét ngang là 21.000.000đ nên 0,7m ngang của ông tương đương với 14.700.000đ. Ông V hỏi mua luôn cho hết đất và ông đồng ý bán với giá thỏa thuận đã bớt $\frac{1}{2}$ là 7.000.000đ nhưng ông Đ kỳ kèo trả giá 5.000.000đ nên ông không bán. Trên thực tế, 0,7m này ông V đang bao chiếm của ông mà không chịu trả tiền nên ông yêu cầu Tòa án buộc ông V trả tiền hoặc đất cho ông.

1.4. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Kim Anh trình bày:

Ngày 14/12/2016, vợ chồng bà mua lại diện tích đất 537m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ 37 của ông Ng, bà B nhưng trên thực tế là vợ chồng bà mua theo mét ngang; ông Ng, bà B có 14m mặt tiền giáp Quốc lộ 20 và bán mỗi mét ngang là 8.000.000đ, tổng cộng 14m ngang bằng 112.000.000đ. Ông Ng bớt cho vợ chồng bà 2.000.000đ nên giá mua bán ghi trong giấy chuyển nhượng là 110.000.000đ. Ông Ng chỉ ranh phía giáp đất ông Đ là đường thẳng nối giữa 02 cọc bê tông mà ông Ng đã thống nhất cùng ông Đ. Do đất vợ chồng bà hùn hạp, đầu tư nên sau khi mua bà để đất trống, không canh tác gì.

Ngày 27/7/2017, vợ chồng bà chuyển nhượng miếng đất này cho ông Lê Văn V là thầy giáo đồng nghiệp với bà. Khi hai bên chuyển nhượng đất thì bà đã chỉ 02 cọc bê tông trên đất, báo rõ là ranh chung với ông Đ và bà chỉ bán 14m ngang; bà còn mời ông Ng qua để xác định ranh. Ông Ng đã chỉ ranh (phía giáp đất ông Đ) 02 cọc bê tông. Ông V còn tự tay đóng thêm 02 cọc sắt chữ V10 vào hàng ranh, xen giữa các trụ bê tông của ông Đ.

Khi đo đất bán cho ông V thì kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 20 của đất là 14,7m nên thừa ra 0,7m. Phần thừa ra này là của ông Ng vì trước đó vợ chồng bà chỉ mua đúng 14m ngang. Ông Ng kêu bán luôn cho ông V giá 7.000.000đ nhưng ông V chỉ trả 5.000.000đ với thái độ bất cần nên ông Ng không bán.

Bà đồng ý với trình bày và yêu cầu của bị đơn cũng như trình bày của ông Ng, bà B.

1.5. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày:

Tại văn bản số 2177/UBND-NC ngày 23/5/2022, UBND huyện Đ đồng ý huỷ một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số AE 946003 cấp ngày 30/6/2006 cho ông Nguyễn Thảo Ng, bà Lương Thị B và một phần giấy chứng nhận số CK 287108 cấp ngày 23/8/2017 cho ông Lê Văn V sau khi có quyết định giải quyết vụ án của TAND các cấp.

1.6. Tại phiên tòa sơ thẩm, việc tranh tụng diễn ra như sau:

1/ Ông Lê Văn V có ý kiến:

Ông thừa nhận khi mua đất của vợ chồng ông Đ, bà Kim Anh là thỏa thuận theo mét ngang với giá mỗi mét ngang là 22.000.000đ, với tổng số tiền 345.000.000đ (trong đó: Giá mua đất là 330.000.000đ, tiền thuế ông phải chịu là 5.000.000đ và chi phí tách thửa bên ông Đ bớt cho ông là 10.000.000đ). Ông không thừa nhận việc đóng 02 cọc sắt V10 để làm ranh với ông Đ vì trước khi mua đất của ông Đ, ông đã tìm hiểu qua cán bộ địa chính thì được biết miếng đất có kích thước mặt tiền là 15,7m.

Ông thống nhất về ranh với các chủ sử dụng lân cận là ông Hoàng Trung Hiếu và ông Nguyễn Thái, không tranh chấp gì. Ông xác định chính ông Đ là người lấn chiếm đất của ông tại thửa số 82, tờ bản đồ 37 diện tích 118m². Yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, chị Mỹ tự tháo dỡ các cọc, trụ hàng rào cùng lưới thép B40 cắm trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Theo bản vẽ thì giữa bản đồ địa chính với thực tế là có chênh lệch; đề nghị Tòa án xem xét vấn đề này.

2/ Ông Lương Văn Đ có ý kiến:

Tại phiên tòa, ông xin rút lại yêu cầu phản tố. Ranh đất thực tế giữa gia đình ông và ông Ng đã có từ năm 1997 và hai bên sống rất hòa thuận với nhau. Chỉ khi ông V mua đất và thấy sổ đỏ được cấp nhiều hơn thực tế nên nổi lòng tham đòi lấy đúng kích thước theo QSDĐ. Ông không bán đất cho ông V nên không có trách nhiệm với việc ông V thừa hay thiếu đất so với sổ đỏ.

Tuy nhiên, trên thực tế hai bên đã có ranh giới rõ ràng. Ông V trong quá trình hạ code đất cũng không dám làm tràn đất qua ông mà chỉ lắp đến chỗ cọc sắt mà ông V đã tự đóng nên ông rút yêu cầu phản tố.

3/ Ông Nguyễn Thảo Ng có ý kiến:

Ông Đ, chị Kim Anh chỉ bán cho ông V 14m mặt tiền giáp Quốc lộ 20 với giá mỗi mét ngang là 21.000.000đ. Qua đo thực tế thì đất có kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 20 của ông là 14,7m nên thừa ra 0,7m là của ông. Ông yêu cầu ông V trả lại đất hoặc bằng tiền là 7.000.000đ cho ông.

4/ Chị Vương Thị Kim Anh có ý kiến:

Chị chỉ mua 14m ngang mặt tiền giáp Quốc lộ 20 của ông Ng. Khi bán đất cho ông V thì vợ chồng chị cũng chỉ bán 14m ngang với giá mỗi mét ngang là 21.000.000đ; 14m với tổng số tiền là 294.000.000đ. Ông V nói mua của gia đình chị 15,73m là bịa đặt vì chị chỉ có 14m; không những vậy, phía giáp ranh ông Đ đã có cọc bê tông làm ranh và chính ông V còn đóng thêm cọc sắt ngay ranh đất với ông Đ để làm dấu. Trong sổ đất ông V đang quản lý là 14,7m là đã chiếm luôn 0,7m đất của ông Ng mà chị không bán đất của ông Ng.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 51/QĐ-SCBSBA ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 184, 220, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 155, 254 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V, bà Đỗ Hồng Th về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” đối với bị đơn là ông Lương Văn Đ, bà Lê Thị My.

2/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lương Văn Đ về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ một phần diện tích đất do UBND cấp dư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 946003 ngày 30/6/2006 của ông Ng, bà B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 287108 ngày 23/8/2017 của ông V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

3. Kháng cáo:

Ngày 23-9-2023, ông Lê Văn V và bà Đỗ Hồng Th kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đ, bà My phải tháo gỡ hàng rào lưới B40, trả lại phần đất mà ông đã mua đúng diện tích đã được nhà nước công nhận.

4. Phần phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với vụ án: `

- Về quan hệ pháp luật: Ông V khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà My tháo dỡ các trụ rào và hàng rào thép B40 và trả lại phần đất lấn chiếm; bị đơn ông Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số AE 946003 cấp ngày 30/6/2006 cho ông Nguyễn Thảo Ng, bà Lương Thị B và một phần giấy chứng nhận số CK 287108 cấp ngày 23/8/2017 cho ông Lê Văn V. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện Đ chỉ xác định quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, thiếu quan hệ “Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, yêu cầu huỷ 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn ông V, bà Th:

Xét về nguồn gốc đất của ông V: Theo lời khai của ông V thì ngày 24 tháng 7 năm 2017 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim Anh một miếng đất có diện tích 537m² tại thửa số 82, tờ bản đồ 37 theo giấy CNQSDĐ số AE 946003 cấp ngày 30/06/2006 tại ấp Phú Quý I, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Ngày 15/08/2017 ông làm đơn xin đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ, được Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp lại

theo số CK 287108 ngày cấp 23/08/2017. Diện tích trong Giấy chứng nhận QSDĐ đất không thay đổi, vẫn với tổng diện tích 537m².

Theo lời khai của ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim Anh thì ngày 14/12/2016 vợ chồng bà mua lại diện tích đất 537m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ 37 của ông Ng, bà B nhưng trên thực tế là vợ chồng bà mua theo mét ngang; ông Ng, bà B có 14m mặt tiền giáp Quốc lộ 20 và bán mỗi mét ngang là 8.000.000đ, tổng cộng 14m ngang bằng 112.000.000đ. Ông Ng bớt cho vợ chồng bà 2.000.000đ nên giá mua bán ghi trong giấy chuyển nhượng là 110.000.000đ. Ông Ng chỉ ranh phía giáp đất ông Đ là đường thẳng nối giữa 02 cọc bê tông mà ông Ng đã thống nhất cùng ông Đ. Ngày 27/7/2017, vợ chồng bà chuyển nhượng miếng đất này cho ông Lê Văn V là thầy giáo đồng nghiệp với bà. Khi hai bên chuyển nhượng đất thì bà đã chỉ 02 cọc bê tông trên đất, là ranh chung với ông Đ và bà chỉ bán 14m ngang; bà còn mời ông Ng qua để xác định ranh. Ông Ng đã chỉ ranh (phía giáp đất ông Đ) 02 cọc bê tông. Ông V còn tự tay đóng thêm 02 cọc sắt chữ V10 vào hàng ranh, xen giữa các trụ bê tông của ông Đ. Khi đo đất bán cho ông V thì kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 20 của đất là 14,7m nên thừa ra 0,7m. Phần thừa ra này là của ông Ng vì trước đó vợ chồng bà chỉ mua đúng 14m ngang. Ông Ng kêu bán luôn cho ông V giá 7.000.000đ nhưng ông V chỉ trả 5.000.000đ với thái độ bất cần nên ông Ng không bán.

Lời khai của ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim Anh phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Thảo Ng. Tại giấy sang nhượng bằng giấy viết tay ông Ng cũng ghi chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất thổ cư thửa số 82, tờ bản đồ số 37 diện tích 537m², ngang 14m.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ hiện vẫn còn 02 cọc sắt chữ V được đóng sâu vào lòng đất (nằm sát bên ngoài hàng rào lưới B40 do ông Đ làm). Theo lời khai của ông V thì ông không biết và không đóng 02 cọc này. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Kim Anh, ông Ng thì 02 cọc sắt này do ông V và ông Đ (chồng của bà Kim Anh đóng) có sự chứng kiến của ông Ng, điều này phù hợp với lời khai của ông V tại biên bản hòa giải ngày 21/9/2018: *“Lúc tôi sang nhượng có kêu ông Nguyễn Thảo Ng là chủ đất cũ sang nhượng cho ông Đ và bà Anh đến chỉ ranh mốc và tôi đã nhận có đóng cọc sắt”*.

Qua phân tích trên có thể thấy mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chuyển nhượng diện tích đất 537m²; tuy nhiên, trên thực tế ông Nguyễn Thảo Ng và bà Lương Thị B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim Anh 14m ngang; và ông Nguyễn Ngọc

Đ và bà Vương Thị Kim Anh lại tiếp tục chuyển nhượng 14m ngang cho ông Lê Văn V. Khi chuyển nhượng chủ cũ là ông Ng có chứng kiến việc đóng cọc của chủ mới là ông Đ và ông V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn V, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là có thiếu sót, quan hệ pháp luật của vụ án đầy đủ phải là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo gỡ công trình trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, bị đơn đã rút yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các quan hệ tranh chấp xuất phát từ quan hệ gốc là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và cấp sơ thẩm xác định và đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng nên việc xác định thiếu quan hệ pháp luật không ảnh hưởng đến bản chất vụ án, cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm cho những vụ án có tính chất tương tự về sau.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải tháo gỡ công trình trên đất trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn:

Nguồn gốc đất: Năm 2016, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim Anh nhận chuyển nhượng diện tích đất 537m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ 37 của ông Ng, bà B nhưng trên thực tế là vợ chồng bà thỏa thuận mua theo mét ngang; ông Ng, bà B có 14m mặt tiền giáp Quốc lộ 20 và bán mỗi mét ngang là 8.000.000 đồng, tổng cộng 14m ngang bằng 112.000.000 đồng (giấy sang nhượng bằng giấy viết tay ông Ng cũng ghi chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất thổ cư thửa số 82, tờ bản đồ số 37 diện tích 537m², ngang 14m). Ông Ng chỉ

ranh phía giáp đất ông Đ là đường thẳng nối giữa 02 cọc bê tông mà ông Ng đã thống nhất cùng ông Đ. Năm 2017, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Vương Thị Kim A chuyển nhượng lại cho ông V, bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V đã tiến hành thủ tục sang tên, được Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 287108 ngày cấp 23/08/2017.

Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông V, bà Th thì bà Anh đã chỉ 02 cọc bê tông trên đất, là ranh chung với ông Đ và bà chỉ bán 14m ngang; có mời ông Ng qua để xác định ranh. Ông Ng đã chỉ ranh (phía giáp đất ông Đ) 02 cọc bê tông. Ông V tự tay đóng thêm 02 cọc sắt chữ V10 vào hàng ranh, xen giữa các trụ bê tông của ông Đ. Khi đo đất bán cho ông V thì kích thước mặt tiền giáp Quốc lộ 20 của đất là 14,7m nên thừa ra 0,7m. Phần thừa ra này là của ông Ng vì trước đó vợ chồng bà chỉ mua đúng 14m ngang. Lời khai của ông V trong Biên bản hòa giải cơ sở ngày 21/9/2018 tại UBND xã cũng thừa nhận: *“Lúc tôi sang nhượng có kêu ông Nguyễn Thảo Ng là chủ đất cũ sang nhượng cho ông Đ và bà Anh đến chỉ ranh mốc và tôi đã nhận có đóng cọc sắt”*.

Như vậy, giữa ông V và bà Kim A đã bàn giao đất trên thực tế và chính ông V đã tự cắm mốc phân định ranh, diện tích đất chuyển nhượng tính bằng mét ngang theo thông lệ tại địa phương nơi giao dịch diễn ra. Qua xem xét thẩm định tại chỗ hiện vẫn còn 02 cọc sắt chữ V được đóng sâu vào lòng đất (nằm sát bên ngoài hàng rào lưới B40 do ông Đ làm). Hiện trạng phần giáp ranh giữa ông V (thửa 82) và ông Hiếu (thửa 143) có tường rào phân định, tường do ông Hiếu xây; tại phiên tòa phúc thẩm ông V thừa nhận lúc ông Hiếu xây tường có thông báo cho ông V để xác định ranh và được ông V đồng ý, theo bản đồ chồng ghép phần đất ông V sử dụng lần sang thửa 143 của ông Hiếu nhưng giữa ông Hiếu và ông V tự thỏa thuận ranh theo hiện trạng không có tranh chấp. Hiện trạng phần giáp ranh của V và ông Đ có tường xây và rào lưới B40, theo chồng ghép bản đồ địa chính phần đất ông Đ sử dụng lần sang thửa 82 của ông V. Hiện trạng sử dụng các thửa đất là ranh đất hiện hữu và kết quả chồng ghép bản đồ địa chính có sự chồng chéo là do khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền đã không kiểm tra thực địa và cho các hộ liền kề ký giáp ranh để xác định đúng hiện trạng sử dụng; diện tích đất sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận được cấp không phải là do ông Đ lấn đất của ông V; bởi nếu theo bản đồ địa chính thì ông Đ lấn của ông V, ông V lấn của ông Hiếu nhưng thực tế thì các bên tự phân định ranh giới sử dụng đất với nhau từ trước khi được cấp giấy như đã phân tích ở trên. Do đó,

yêu cầu khởi kiện của ông V bà Th cho rằng ông Đ lấn đất là không có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử phúc thẩm kiến nghị UBND huyện Đ, tỉnh Đồng Nai rà soát hiện trạng sử dụng các thửa đất cho tranh chấp để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[4] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V, bà Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn V, bà Đỗ Hồng Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 51/QĐ-SCBSBA ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng Điều 166, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V, bà Đỗ Hồng Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lương Văn Đ, bà Lê Thị Mỹ.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lương Văn Đ về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ một phần diện tích đất do UBND cấp dư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 946003 ngày 30/6/2006 của ông Ng, bà B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 287108 ngày 23/8/2017 của ông Lê Văn V.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông V, bà Th phải liên đới chịu số tiền 27.500.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông V, bà Th đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông V, bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 625.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002832 ngày 13/01/2020 và 200.000 đồng theo Biên lai số 0003402 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông V, chị Th được hoàn lại số tiền chênh lệch 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lương Văn Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003397 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4.2. Về án phí phúc thẩm:

Ông V, bà Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003752 ngày 06/10/2022 và Biên lai số 0003753 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông V, bà Th đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Đ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Nguyễn Xuân Quang