

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **119/2022/DS-PT**
Ngày: 30-9-2022
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 24 và 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 241/2020/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 02/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 09/2021/QĐPT-DS ngày 03/12/2021; Thông báo mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/TB-TA ngày 24/01/2022, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1974; Địa chỉ: KP X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

***Bị đơn:** Ông Huỳnh Thanh Ph, sinh năm 1978 và bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1981; Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Chỗ ở hiện nay: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 05/8/2019, bà Nguyễn Thúy N có tặng cho bà H tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích $185,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số: 43, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 417139, số vào sổ cấp GS: 003744/CN ngày 21/01/2019 cho bà Nguyễn Thúy N. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Ph; phía Tây giáp đất ông B; phía Bắc giáp đất bà Tịnh; phía Nam giáp đường ĐT 741.

Vào năm 2008, vợ chồng ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Lê Công Th (*theo đơn xin chuyển nhượng đất nhà ở ngày 07/4/2008 và giấy cam kết về việc ranh giới đất vườn ở ngày 05/4/2008*) có chiều ngang 5,3m chiều dài đất 100m; diện tích đất của ông Ph, bà H phía Tây giáp đất bà H. Đến năm 2012, ông Ph được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên với diện tích $346,9\text{m}^2$, trong đó chiều dài cạnh phía Nam 4,9m chiều dài cạnh phía Bắc 4,6m.

Năm 2013, vợ chồng ông Ph, bà H đã xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Th với chiều ngang cạnh phía Nam 5,3m, trong khi đó diện tích đất mà ông Ph được phép xây dựng là chiều dài cạnh phía Nam 4,9m chiều dài cạnh phía Bắc 4,6m. Vì vậy, ông Ph, bà H đã lấn chiếm đất của bà H diện tích khoảng 11m^2 , cụ thể: cạnh phía Nam giáp đường ĐT 741 dài 0,15m; cạnh hướng Bắc dài 0,62m chiều dài hết đất 31,07m. Diện tích đất ông Ph, bà H lấn chiếm có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Ph; phía Tây giáp đất bà H; phía Bắc giáp đất bà Tịnh; phía Nam giáp đường ĐT 741.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H trả lại diện tích đất lấn chiếm là 11m^2 và di dời bức tường căn nhà đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm để trả lại đất cho bà H. Ngoài ra bà H không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H trình bày:

Diện tích đất $346,9\text{m}^2$ tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước ông Ph, bà H đang sử dụng hiện nay do mẹ ruột ông Ph (bà Nguyễn Thị Xuân) nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Th vào ngày 07/4/2008, khi nhận chuyển nhượng có lập giấy tờ viết tay “đơn xin chuyển nhượng đất nhà ở” có bên người chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng ký tên và có người giáp ranh ông Đặng Quốc C ký tên và ban thôn Đ xác nhận; đất nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông Võ Hồng Th, phía nam giáp đường ĐT 741, phía bắc giáp đất bà Phạm Thị Mai, phía Tây giáp đất ông Đặng Quốc C, bà Nguyễn Thúy N nay đã tặng cho bà Nguyễn Thị H; chiều ngang là 5,3m chiều dài hết đất 90m. Khi ông Ph, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Công Th

năm 2008, trên đất ông Th đã xây dựng nhà gồm có công trình phụ, phòng ngủ và một phòng phía trước dựng vách gỗ lợp tôn để làm nơi buôn bán. Các công trình xây dựng này xây dựng hết chiều ngang đất. Ông Ph, bà H sử dụng căn nhà này đến năm 2013 – 2014 mới phá dỡ để xây dựng căn nhà đang ở hiện nay. Khi ông Ph, bà H phá dỡ căn nhà cũ để xây dựng căn nhà đang ở hiện nay có bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột bà Nguyễn Thúy N) chỉ giáp ranh giữa ranh đất ông Ph, bà H với đất bà Nở, bà Tịnh và ông Võ Hồng Th, ông Nguyễn Tấn B chỉ ranh đất giáp ranh giữa đất ông Ph, bà H và đất ông Thủy, rồi ông Ph, bà H mới tiến hành đào móng xây dựng nhà và xây dựng nhà hết chiều ngang đất (5,3m) như khi nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Th. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Công Th thì có viết giấy “đơn xin chuyển nhượng đất nhà ở” ngày 07/4/2008 thể hiện chiều ngang là 5,3m, chiều dài là 90m có diện tích là 468m² thì vợ chồng ông Ph, bà H vẫn nghĩ chiều ngang đất giáp đường ĐT 741 là 5,3m như khi nhận chuyển nhượng nên không xem xét kỹ chiều ngang đất giáp đường ĐT 741 được ghi trong sơ đồ thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Công Th năm 2008 và của ông Ph, bà H năm 2012 là 468m² như trong giấy sang nhượng đất ngày 07/4/2008 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2001 cấp cho ông Lê Công Th. Đến khi bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Ph, bà H tại UBND xã Đắc Ô thì khi đến giải quyết tại UBND xã Đắc Ô thì mới biết diện tích đất bị giảm còn 346.9m² và chiều ngang đất mặt giáp đường ĐT 741 giảm xuống còn 4.9m, vì sau khi nhận chuyển nhượng đất và đổi tên sang ông Ph, bà H thì ông Ph, bà H thường xuyên thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền nên không chú ý đến diện tích cũng như chiều dài, chiều rộng của thửa đất có thay đổi.

Nay, ông Ph, bà H không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H buộc ông Ph, bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm là 11m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án ngày 11/5/2020, ông Huỳnh Thanh Ph có đơn phản tố đề nghị Tòa án nhân dân huyện B và quý cấp cơ quan xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 468 m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 24 và 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H thanh toán giá trị tài sản tranh chấp Quyền sử dụng đất là 11m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là 91.666.663 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất

thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H trả lại diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 11,2m² và bồi thường toàn bộ thiệt hại do diện tích đất bị lấn chiếm.

Ngày 10/8/2020 bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 261927 ngày 12/6/2008 cấp cho ông Lê Công Th, bà Đỗ Thị Hoa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00573 ngày 16/5/2012 cấp cho ông Huỳnh Thanh Ph, bà Vũ Thị Hồng H để điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng với diện tích đất ban đầu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 427 ngày 06/11/2001 của UBND huyện P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng đồng ý với kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm theo mảnh trích đo địa chính ngày 28/9/2022 của Công ty Cổ phần xây dựng và tư vấn Môi trường Huy Hoàng đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt. Bà H đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà, buộc ông Ph phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 9,4m². Bà H không yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại do diện tích đất bị lấn chiếm và không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn ông Ph không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm theo mảnh trích đo địa chính ngày 28/9/2022 của Công ty Cổ phần xây dựng và tư vấn Môi trường Huy Hoàng đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ph và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Ph không yêu cầu định giá lại.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS);

Về nội dung: Do Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph, hủy bản án

dân sự sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 24 và 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H xác định diện tích đất 185,7m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thúy N tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 05 tháng 8 năm 2019 đất thuộc thửa số: 43, tờ bản đồ số 62, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 417139, sổ vào sổ cấp GS: 003744/CN ngày 21/01/2019 cho bà Nguyễn Thúy N. Thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp đường ĐT 741 là 6,15m; phía Tây giáp đất ông B là 30,52m; phía Đông giáp đất ông Ph là 31,14m; phía Bắc giáp đất bà Tịnh là 6,14m.

Quá trình quản lý sử dụng đất nguyên đơn bà Nguyễn Thị H cho rằng bị đơn ông Ph, bà H đã lấn chiếm diện tích đất 11m², cụ thể: Theo số liệu đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện chiều dài cạnh phía Nam giáp đường ĐT 741 dài 6,00m; chiều dài cạnh phía Bắc giáp đất bà Tịnh dài 5,52m. Tuy nhiên, tại phúc thẩm nguyên đơn lại tiếp tục đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp giữa các bên nhưng sau đó bà H không đồng ý với kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước vì kết quả đo đạc lại không phù hợp nên bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 20/3/2020.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà H, vì thửa đất tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước ông Ph, bà H đang sử dụng hiện nay là do mẹ ruột ông Ph (bà Nguyễn Thị Xuân) nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Th vào ngày 07/4/2008, khi nhận chuyển nhượng có lập giấy tờ viết tay “đơn xin chuyển nhượng đất nhà ở” có bên người chuyển nhượng, bên người nhận chuyển nhượng ký tên và có ông Đặng Quốc C người giáp ranh ký tên và được thôn Đ xác nhận; đất nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông Võ Hồng Th, phía nam giáp đường ĐT 741, phía bắc giáp đất bà Phạm Thị Mai,

phía Tây giáp đất ông Đặng Quốc C, bà Nguyễn Thúy N (nay đã tặng cho bà Nguyễn Thị H); chiều ngang là 5,3m chiều dài hết đất 90m. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T 900258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 427/SN – QSDĐ do UBND huyện P cấp ngày 06/11/2001 cho hộ ông Lê Công Th có diện tích 468m². Sau khi, nhận chuyển nhượng đất ông Ph, bà H xác định vẫn đang quản lý, sử dụng đúng phần diện tích đất và đúng ranh giới như đã nhận chuyển nhượng theo giấy tờ viết tay “đơn xin chuyển nhượng đất nhà ở” vào ngày 07/4/2008.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Th vào ngày 11/10/2001, thì nguồn gốc đất là do ông Lê Công Th nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Tấn B với diện tích chuyển nhượng là 468m². Ngày 06/11/2001 ông Lê Công Th được UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 468m². Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất ngày 16/10/2007 ông Lê Công Th có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện P cấp ngày 06/11/2001 với lý do xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo số liệu đo đạc chính quy năm 2007 thì ngày 12/6/2008 UBND huyện P cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích được cấp đổi lại là 346,9m² có chiều dài các cạnh như sau: chiều dài cạnh phía Nam giáp đường ĐT 741 là 4.9m, chiều dài cạnh phía Bắc dài 4.6m, chiều dài cạnh phía đông là 84.8m và chiều dài cạnh phía Tây là 52.9m và 31.1m. Như vậy, kể từ ngày 12/6/2008 diện tích của ông Lê Công Th đã có sự biến động do ông Lê Công Th làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với số liệu đo đạc chính quy năm 2007 và đến ngày 22/4/2009 ông Th giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ph, bà H với diện tích 346,9m² (Bút lục số 25-26).

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/4/2022 bị đơn ông Ph đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp giữa các bên, ông Ph cho rằng kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm chưa chính xác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông. Xét thấy, kết quả đo đạc tại Chi nhánh VPĐK đất đai huyện B chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 6.2 Điều 22 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính. Do đó, kết quả đo đạc tại Chi nhánh VPĐK đất đai huyện B chưa đủ cơ sở để làm căn cứ giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành đo đạc lại theo yêu cầu của đương sự nhằm đảm bảo tính khách quan cũng như quyền và lợi ích của các bên đương sự.

Qua đo đạc lại thể hiện kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính ngày 28/9/2022 của Công ty Cổ phần xây dựng và tư vấn Môi trường Huy Hoàng đã

được Sở Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt cụ thể như sau: Diện tích thửa đất số 43 theo kết quả đo đạc hiện trạng sau khi trừ đi hành lang bảo vệ đường bộ là $170,6\text{m}^2$ (giảm $15,1\text{m}^2$ so với diện tích bản đồ địa chính); Diện tích thửa đất số 38 theo kết quả đo đạc hiện trạng sau khi trừ đi hành lang bảo vệ đường bộ là $458,6\text{m}^2$ (Tăng $111,7\text{m}^2$ so với diện tích trên bản đồ địa chính); Diện tích đất tranh chấp $9,4\text{m}^2$.

Theo các tài liệu thể hiện có tại hồ sơ thể hiện diện tích đất ông Ph, bà H được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $346,9\text{m}^2$. Ông Ph cho rằng, diện tích ông nhận chuyển nhượng thực tế của ông Th là $458,6\text{m}^2$. Như vậy, ông Ph, bà H đang sử dụng nhiều hơn diện tích được cấp là $111,7\text{m}^2$ (Trong đó có $9,4\text{m}^2$ diện tích đất tranh chấp).

Như vậy, theo kết quả đo đạc thực tế ngày 28/9/2022 thì có cơ sở xác định bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn là $9,4\text{m}^2$. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Ph đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, bà H là không đúng với diện tích đã nhận chuyển nhượng từ ông Lê Công Th. Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, bà H và Công văn số 451/UBND - SX ngày 12/6/2020 của UBND huyện B việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Ph và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Công Th và bà Đỗ Thị Hoa) là đúng trình tự quy định. Việc giao, nhận đất giữa ông Ph bà H và ông Th bà Hoa là do các bên thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2009 (Bút lục số 25-26). Do đó, việc ông Ph cho rằng diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2012 ít hơn diện tích ông Ph bà H nhận chuyển nhượng của ông Lê Công Th tại “đơn xin chuyển nhượng đất nhà ở” vào ngày 07/4/2008 là không có căn cứ.

Như vậy, việc ông Ph cho rằng, diện tích ông nhận chuyển nhượng thực tế của ông Th là $458,6\text{m}^2$, ông Ph được quyền khởi kiện đối với người chuyển nhượng đất cho ông và cơ quan có thẩm quyền về việc cấp đất không đúng so với diện tích thực tế ông nhận chuyển nhượng theo lời trình bày của ông. Trong vụ án này yêu cầu phản tố của ông chỉ được xem xét nếu có liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn hoặc đề nghị đối trừ nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 261927 ngày 12/6/2008 cấp cho ông Lê Công Th, bà Đỗ Thị Hoa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00573 ngày 16/5/2012 cấp cho ông Huỳnh Thanh Ph, bà Vũ Thị Hồng H để điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng với diện tích đất ban đầu theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 427 ngày 06/11/2001 của UBND huyện P là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.1] Đối với yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm các bên đương không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định ngày 27/02/2020 và định giá tại cấp sơ thẩm ngày 29/4/2020 để là căn cứ giải quyết vụ án.

Tại biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 27/02/2020 (Bút lục số 152-153) thể hiện diện tích đất tranh chấp là $11,9m^2$. Trên diện tích đất tranh chấp là bức tường của căn nhà cấp III xây dựng năm 2013, tường xây 10 và tường 20, chiều dài 45m, chiều cao phía trước 3,9m, chiều cao phía sau là 3,9m kết cấu cột bằng bê tông cốt thép.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bức tường xây thuộc căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2013 có kết cấu tường 10cm và 20cm, cột bê tông cốt thép, do đó yêu cầu bị đơn phá dỡ để trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà dẫn đến việc đổ, sập căn nhà và ảnh hưởng đến công năng sử dụng căn nhà bị đơn đã xây dựng. Do vậy, cần buộc bị đơn phải thanh toán giá trị đất tương ứng với diện tích đất mà bị đơn đã lấn chiếm là phù hợp với quy định pháp luật và hiện trạng tài sản gắn liền với đất thực tế đang sử dụng.

[5.2] Theo kết quả đo đạc thực tế và thẩm định tài sản, định giá tài sản thì xác định được diện tích đất tranh chấp là $9,4m^2$; (Đất có tứ cận thể hiện tại mảnh trích đo địa chính ngày 28/9/2022 của Công ty Cổ phần xây dựng và tư vấn Môi trường Huy Hoàng đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt). Đất có đơn giá là 8.333.333 đồng/ m^2 .

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đối với diện tích là $9,4m^2$. Do đó, giá trị tài sản tranh chấp Quyền sử dụng đất $9,4m^2 \times$ đơn giá 8.333.333 đồng/ $m^2 = 78.333.333$ đồng.

[6] Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H thanh toán giá trị tài sản tranh chấp quyền sử dụng đất $9,4m^2$ tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là 78.333.333 đồng (bảy mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba đồng).

[7] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Giữ nguyên theo quyết định của bản án dân sự sơ thẩm

[8] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Các bên đương sự tự nguyện chịu nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự phúc thẩm nên các bên đương sự không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[11] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph;
Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 24 và 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ vào các điều 166, 170, 202 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 256, 265 của Bộ luật dân sự năm 2005;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph và bà Vũ Thị Hồng H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán giá trị tài sản tranh chấp quyền sử dụng đất là 9,4m² tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là 78.333.333 đồng (bảy mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày Bản án, quyết định 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Ph, bà H phải chịu 5.361.141 đồng. Buộc ông Ph, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 5.361.141 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019991, quyền số 000380 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019991, quyền số 000380 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[4.2] Bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph và Vũ Thị Hồng H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch là 4.216.700 đồng (Bốn triệu hai trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019310, quyền số 000387 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Số tiền còn lại ông Ph, bà H phải nộp là 3.916.700 đồng (ba triệu chín trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019378, quyền số 000388 ngày 11/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019387, quyền số 000388 ngày 11/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[6] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm các đương sự tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng