

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 103/2022/DS-PT

Ngày: 11/8/2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Sỹ

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Toàn

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 118/2020/QĐ-PT ngày 26/5/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 506/TB-TA ngày 05/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2022/QĐ-PT ngày 20/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2022/QĐ-PT ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Phi H, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: 46/4/1A, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968;

Địa chỉ: tổ 24, khu phố 4, phường B1, TP. B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm: 1952;

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1963;

Cùng địa chỉ: 46/1B, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Bà T ủy quyền cho ông Đ tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2019).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ:* Ông Phạm Quốc T1, sinh năm: 1964 – Luật sư Văn phòng Luật sư Phạm Quốc T1, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Hoàng Phương T3, sinh năm: 1985;

3.2. Cháu Lê Minh K, sinh năm 2012;

3.3. Cháu Lê Minh K1, sinh năm 2015;

Cùng địa chỉ: 46/4/1A, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện hợp pháp của cháu K và cháu K1:* Ông Lê Phi H và bà Lê Hoàng Phương T3 (cha mẹ ruột của hai cháu).

3.4. Ông Huỳnh Vĩnh P, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: 46/1B, khu phố 2, phường Q, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền cho ông P:* Ông Huỳnh Văn Đ (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2019).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ.

(Có mặt ông H, bà T3, ông Đ, ông T1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm.

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải – Nguyên đơn là ông Lê Phi H trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất tại số 46/4/1A, khu phố 2, phường Q, TP. B (thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22) do gia đình ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H vào năm 2007. Trước khi chuyển nhượng, bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701052125 ngày 21/01/2003.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông vẫn cư trú tại nhà, đất nêu trên nhưng không phát hiện ra sai sót về diện tích. Đến năm 2010, khi chuẩn bị xây nhà và xin Giấy phép xây dựng, gia đình ông mới phát hiện thửa đất của mình bị thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 (do gia đình ông Huỳnh Văn Đ đang quản lý, sử dụng) lấn 8.7m² (theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thể hiện).

Do đó ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông là

8.7m². Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đã bị lấn chiếm.

- *Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải – Bị đơn là ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất tại số 46/1B, khu phố 2, phường Q, TP. B là của gia tộc bên nhà bà Nguyễn Thị T tặng, cho. Năm 1984, ông Đ kết hôn với bà T và ông bà cùng cư ngụ ở nhà, đất nêu trên. Năm 1985, ông bà cho xây dựng lại căn nhà cấp 4, ở ổn định cho đến năm 1993 thì xây dựng thêm phần nhà phía sau. Năm 1994, ông bà được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và đến năm 2001 thì được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4701050638 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 phường Q. Đến năm 2004, ông bà xây dựng lại căn nhà có hiện trạng như hiện nay và xây dựng trên toàn bộ nền nhà cũ.

Từ năm 1984, cho đến nay ông bà sử dụng nhà, đất ổn định, không có tranh chấp và cũng không có lấn chiếm đất của ai. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 166, 175, 221, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự và 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 Phi H.
2. Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho ông Lê Phi H diện tích đất 1,6m² được giới hạn bởi các mốc 3, 7, 15, 4, 3 có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất 124, phía Tây giáp thửa đất số 123, phía Nam giáp thửa đất số 129 và phía Bắc giáp đường hẻm bê-tông (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 1644/BDHT ngày 28/3/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. B).
3. Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng của diện tích 7,1m² đất với tổng số tiền là 156.200.000đ (một trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm nghìn đồng) và chi phí tố tụng của vụ án với tổng số tiền là 11.073.000đ (mười một triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng) cho ông Lê Phi H.
4. Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22, phường Q, TP. B được điều chỉnh theo hiện trạng thực tế, giới hạn bởi các mốc mới: 2, 3, 7, 15, 4, 5, 2; có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất 124, phía Tây giáp thửa đất số 122, phía Nam giáp thửa đất số 129 và phía Bắc giáp đường hẻm bê-tông (theo Bản đồ hiện trạng khu đất

số 1644/BĐHT ngày 28/3/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. B).

5. Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22, phường Q, TP. B được điều chỉnh theo hiện trạng thực tế, giới hạn bởi các mốc mới: 7, A, B, 8, 9, 10, C, D, E, 12, 13, H, 16, 15, 7; có tứ cận: phía Đông giáp hẻm bê-tông, phía Tây giáp các thửa đất số 123, 129, 130 và 131, phía Nam giáp thửa đất số 131 và phía Bắc giáp đường hẻm bê-tông (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 1644/BĐHT ngày 28/3/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. B).

Các bên đương sự đang quản lý, sử dụng hai thửa đất 123 và 124, tờ bản đồ số 22 có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất mà mình được sử dụng theo Bản án sơ thẩm và thực hiện quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 22/11/2019, ông Huỳnh Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu tranh luận:

Đất nhà ông Đ và bà T đã sử dụng ổn định không tranh chấp từ năm 1984. Khi xây dựng nhà ở, ông Đ và bà T đều xin phép và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Đến năm 2001 ông Đ và bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Năm 2004, gia đình ông Đ xây dựng lại trên nền đất cũ và sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với chủ đất liền kề. Trong bản đồ địa chính thì ranh giới của các thửa đất không trùng với thực tế sử dụng của các chủ đất, cụ thể như nhà ông Đ và nhà của chủ cũ là bà H2. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà T, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận hiện trạng thực tế, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Phi H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông diện tích 8,7m² vì ông cho rằng ông Đ và bà T đã lấn chiếm sang thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22, phường Q của gia đình ông, cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông Đ và bà T phải trả lại cho ông H 1,6m² và thanh toán giá trị quyền sử dụng diện tích 7,1m² với số tiền

156.200.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H2 năm 1997, diện tích 26,20m² thửa 123 tờ bản đồ số 22 phường Q, tp B, tỉnh Đồng Nai. Năm 1984 bà H2 đã được Ty Xây dựng cấp giấy chứng nhận QSH nhà. Ngày 21/01/2003 bà H2 được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 26,20m²; QSH diện tích 14,87m². Ngày 22/8/2007, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho ông Lê Phi H toàn bộ diện tích nhà và đất theo giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/01/2003. Ngày 12/9/2007, ông Lê Phi H được UBND thành phố B cập nhật chủ sở hữu mới tại trang 4 của giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3256/2022 ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thể hiện thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22 trên bản đồ địa chính được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) có diện tích 27,7m²; Còn theo hiện trạng ngoài thực địa thửa đất số 123 tờ bản đồ số 22 được giới hạn bởi các mốc (1, 21, 23, 7, 8, 9, 1) có diện tích 20,7m².

Đồng thời, theo ông H cho rằng “*Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông vẫn cư trú tại nhà, đất nêu trên nhưng không phát hiện sai sót về diện tích*”.

Tương tự thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 48,9m². Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3256/2022 ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thể hiện thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 trên bản đồ địa chính được giới hạn bởi các mốc (3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 6, 5, 4, 3) có diện tích 52m²; Còn theo hiện trạng ngoài thực địa thửa đất số 124 tờ bản đồ số 22 được giới hạn bởi các mốc (6, 23, 21, 22, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 6) có diện tích 59,6m².

Đối với thửa đất số 123, ông H cho rằng “*Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông vẫn cư trú tại nhà, đất nêu trên nhưng không phát hiện sai sót về diện tích*”. Đối với thửa 124 ông Đ cho rằng “*Nguồn gốc nhà, đất tại số 46/1B, khu phố 2, phường Q, tp. B là của gia tộc bên nhà bà Nguyễn Thị T tặng cho. Năm 1984, ông Đ kết hôn với bà T và ông bà cùng cư ngụ ở nhà, đất nêu trên. Năm 1985, ông bà cho xây dựng lại căn nhà cấp 4, ở ổn định cho đến năm 1993 thì xây dựng thêm phần nhà phía sau. Năm 1994, ông bà được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và đến năm 2001 thì được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở số 4701050638 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 phường Q. Đến năm 2004, ông bà xây dựng lại căn nhà có hiện trạng như hiện nay và xây dựng trên toàn bộ nền nhà cũ. Từ năm 1984 cho đến nay ông bà sử dụng nhà, đất ổn định, không có*

tranh chấp và cũng không có lần chiếm đất của ai”.

Theo Công văn số 7343/CNBH-ĐĐ ngày 14/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B trả lời: *“Thửa đất số 123 và 124 tờ bản đồ số 22 về hình thể, ranh giới và diện tích trên bản đồ địa chính khác với giấy chứng nhận do bản đồ địa chính đã được cập nhật chỉnh lý biến động khi cấp giấy cho thửa 129 và 130...” (Bút lục số 170).*

Như vậy, rõ ràng diện tích đất tại thửa 123, tờ bản đồ số 22 do ông H nhận chuyển nhượng của bà H2, cũng như thửa đất số 124 của vợ chồng ông Đ bà T có sự sai sót về diện tích giữa bản đồ địa chính với diện tích thực tế sử dụng, và diện tích được cấp, việc khác nhau này là do bản đồ địa chính đã được cập nhật chỉnh lý biến động khi cấp giấy cho thửa 129 và 130. Các bên sử dụng đúng hiện trạng từ trước không thay đổi. Chính ông H cũng đã thừa nhận *“Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông vẫn cư trú tại nhà, đất nêu trên nhưng không phát hiện sai sót về diện tích”.*

Cấp sơ thẩm căn cứ vào việc đo đạc lại diện tích thửa 124 tăng so với giấy chứng nhận được cấp và tăng so với bản đồ địa chính và thửa 123 diện tích giảm so với bản đồ địa chính và giảm so với giấy chứng nhận được cấp để cho rằng thửa 124 lấn sang thửa 123 diện tích 8,7m² và không có căn cứ nào cho rằng thửa đất 123 bị lấn 8,7m². Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn Đ. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 108/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí DSST và các chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 22/11/2019, ông Huỳnh Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bà Nguyễn Thị A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt không có lý do, tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt bà A. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà A.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22, phường Q là của gia tộc bà Nguyễn Thị T để lại cho bà T và chồng là ông Huỳnh Văn Đ. Năm 1985, ông Đ bà T xây cất nhà. Năm 1988, sửa chữa nhà; năm 1993, xây dựng thêm phần sau nhà. Ngày 29/01/1994, ông Đ, bà T được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà số 25348/CNQSHN với diện tích sàn xây dựng là 48,9m². Ngày 15/5/2001, nhà đất nêu trên được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4701050638 với diện tích thửa đất là 48,90m². Sau đó, thửa đất số 124 được Cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biến động khi cấp giấy cho các thửa đất số 129, 130, nên hiện nay diện tích theo Bản đồ địa chính là 52m².

Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22, phường Q có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị H2. Năm 1984, bà H2 được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà với diện tích xây dựng là 30m²; sử dụng chính là 28m²; nguồn gốc căn nhà do bà H2 xây dựng. Ngày 21/01/2003, bà H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701052125, với diện tích là 26,2m². Sau đó, thửa đất số 123 được Cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biến động khi cấp giấy cho các thửa đất số 129, 130 nên hiện nay, diện tích theo Bản đồ địa chính là 27,7m².

Theo công văn số 7343/CNBH-ĐĐ ngày 14/12/2017 thể hiện: Thửa đất số 123 và 124, tờ bản đồ 22, về hình thể, ranh giới và diện tích trên bản đồ địa chính khác với giấy chứng nhận do bản đồ địa chính đã cập nhật chỉnh lý biến động khi cấp giấy cho thửa 129 và thửa 130.

Bản đồ hiện trạng khu đất số 1644/BĐHT ngày 28/3/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. B thể hiện:

+ Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 trên Bản đồ địa chính được giới hạn bởi các mốc: A, B, 8, 9, 10, C, D, E, 12, 13, H, 15, 14, I, A có diện tích là 52m².

+ Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 theo hiện trạng ngoài thực địa được giới hạn bởi các mốc: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 7 có diện tích là 59,7m².

+ Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22 trên Bản đồ địa chính được giới hạn bởi các mốc: 2, 3, 7, A, I, 14, 15, 4, 5, 2 có diện tích là 27,7m².

+ Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22 theo hiện trạng ngoài thực địa được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 có diện tích là 21,7m².

Do Bản đồ hiện trạng khu đất số 1644/BĐHT ngày 28/3/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. B không thể hiện được hiện trạng phần tường nhà đang tranh chấp, nên bị đơn yêu cầu xem xét tại chỗ và đo vẽ lại. Tại Bản đồ hiện trạng khu đất số 3256/BĐHT ngày 16/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh B thể hiện:

+ Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22 trên Bản đồ địa chính được giới hạn

bởi các mốc: (3, 10, 11,, 18, 19, 6, 5, 4, 3) có diện tích là 52m².

+ Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 22 trên Bản đồ địa chính được giới hạn bởi các mốc: (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) có diện tích là 27,7m².

+ Phần đất tranh chấp theo nguyên đơn giới hạn bởi các điểm (20, 21, 22, 5, 6, 23, 7, 20) có diện tích 7,6m² (gồm (1,6+5,4) = 7m² của thửa 123, diện tích 0,4m² của thửa 124, diện tích 0,2m² là đất giao thông).

Ngoài ra, tại phần Bảng kê tọa độ của Bản đồ hiện trạng khu đất số 3256/BĐHT ngày 16/5/2022 có nhầm lẫn số liệu như: mốc 20-21 = 0.83; mốc 21-22 = 0.23 là chưa đúng, tuy nhiên tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất lại mốc 20-21 = 0.23; mốc 21-22 = 0.83 vì không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

Tại văn bản số 462/CNBH-ĐĐ ngày 05/02/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh B thì nguyên nhân tăng giảm diện tích tại các thửa 123,124 tờ bản đồ số 22 phường Q, Văn phòng không có cơ sở xác định.

Tại văn bản số 3534/CNBH-ĐĐ ngày 25/8/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai- Chi nhánh B thì việc khác nhau giữa diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (các thửa 123, 124 tờ bản đồ số 22 phường Q) với diện tích hiện trạng ngoài thực địa là do chủ sử dụng đất xác định lại mốc ranh.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Hai thửa đất hiện sử dụng ổn định, đã xây nhà kiên cố, phần tường của hai nhà gần sát vào nhau, phần tường nhà ông H xây dựng có mốc (7, 20) trên nền móng cũ nhà bà H2, phần tường nhà ông Đ xây dựng có mốc (21, 23) (Bản đồ hiện trạng 3256/2022).

Theo ông Đ bà T trình bày: Nhà bà H2 và nhà ông Đ bà T xây dựng sát vách nhau, ranh giới là mương thoát nước và thông gió sử dụng chung. Sau khi ông H nhận chuyển nhượng từ bà H2, ông H xây dựng lại nhà kiên cố trên nền nhà cũ. Ông H cũng thừa nhận ông xây dựng lại nhà vào năm 2010 trên nền đất cũ của bà H2.

Như vậy, nhà bà H2 xây dựng từ năm 1984, nhà bà T, ông Đ xây dựng từ năm 1985 đến năm 1988 sửa chữa và năm 1993 xây dựng thêm phần sau, các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ năm 2001 và 2003 sử dụng ổn định theo hiện trạng, không tranh chấp, diện tích nhà đất các đương sự hiện đang quản lý sử dụng có diện tích không thống nhất với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận cũng như bản đồ địa chính. Năm 2007, ông H nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà H2, khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông H chỉ nhận theo hiện trạng nhà đất bà H2 đã xây dựng và sử dụng ổn định không tranh chấp. Bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H cũng phải thỏa mãn điều kiện “Đất không có tranh chấp” theo điểm b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Do đó, cần căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự 2005: “Ranh giới các bất động sản liền kề được xác định theo

thỏa thuận của các chủ sở hữu...” để xem xét giải quyết.

Cấp sơ thẩm căn cứ bản đồ địa chính được cập nhật chỉnh lý để cho rằng nhà của ông Đ bà T xây dựng từ năm 1993 đã lấn sang thửa 123 của bà H2, để tuyên buộc ông Đ bà T phải hoàn trả lại cho ông Lê Phi H diện tích đất 1,6m² và có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng của diện tích 7,1m² đất với tổng số tiền là 156.200.000đ là không phù hợp với thực trạng quản lý và sử dụng đất thực tế của các đương sự.

Việc ông H khởi kiện cho rằng nhà ông Đ bà T xây dựng từ năm 1993 đã lấn sang diện tích đất ông nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Kháng cáo của ông Đ có cơ sở, nên được chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phi H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Phi H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.570.000đ (= 191.400.000đ x 5%), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.200.000đ (ông H còn phải nộp thêm là 7.370.000đ).

[4] Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí tố tụng của vụ án ở giai đoạn sơ thẩm với tổng số tiền là 11.073.000đ, ông H phải chịu và đã nộp xong.

+ Chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Bị đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại ở cấp phúc thẩm nên phải chịu chi phí tố tụng là 1.199.066đ, ông Đ đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn Đ; Sửa bản án sơ thẩm số: 108/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Áp dụng Điều 265 Bộ luật dân sự 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai 2003; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Phi H về việc: Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán giá trị phần diện tích 8,7m² đất, tại thửa 124, tờ bản đồ số 22, phường Q, thành phố B.

2. Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí tố tụng của vụ án ở giai đoạn sơ thẩm với tổng số tiền là 11.073.000đ, ông Lê Phi H phải chịu và đã nộp xong.

+ Chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn Đ yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại ở cấp phúc thẩm, nên ông Đ phải chịu chi phí tố tụng là 1.199.066đ, ông Đ đã nộp xong.

3. Về án phí:

+ Ông Lê Phi H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.570.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.200.000đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 9425 ngày 06/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (ông H còn phải nộp thêm số tiền là 7.370.000đ).

+ Ông Huỳnh Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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 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:

- Tòa án nhân dân thành phố B;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đường sự;
- Lưu: (HS, Tòa Dân sự, VP và TP).

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

(Đã ký)

Ngô Thanh Sỹ