

Bản án số: 276 /2021/DS-PT

Ngày 19 tháng 5 năm 2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán:

Ông Tô Chánh Trung.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Thiện- 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 cao cấp.

Ngày 19 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 534/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 817/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ 9, xóm 2, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Trọng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số 4 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2021), có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh A, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 9, xóm 2, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Tổ 9, xóm 2, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai, có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 21, xóm 3, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn H:* Luật sư Phạm Quốc T - Văn phòng Luật sư Phạm Quốc T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2.1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 99, tổ 21, xóm 3, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh B, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh A là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 41 (nay theo bản đồ địa chính mới là thửa 177, tờ bản đồ số 54), xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của cha mẹ ông T khai phá từ trước năm 1975. Năm 1999, cho lại vợ chồng ông T, bà A thửa đất này. Phía đông của thửa đất giáp đất của ông Phạm Văn H. Trước đây, ranh giới đất giữa hai nhà là hàng rào cọc sắt, kẽm gai nhưng bị những người lượm ve chai lấy bán dần nên không còn. Năm 1999 ông T, bà A kê khai, đăng ký đồng loạt theo chủ trương chung của địa phương, tuy nhiên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2006, ông T, bà A tiếp tục kê khai, đăng ký và ngày 05/9/2006, ông T, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 321, tờ bản đồ số 41, xã N, với diện tích đất là 934m<sup>2</sup>.

Năm 2014, thực hiện chủ trương của địa phương về việc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do đo vẽ lại bản đồ địa chính cả xã N), ông T đã ký vào đơn đăng ký biến động từ số thửa cũ 321, tờ bản đồ số 41 sang số thửa mới thửa 177, tờ bản đồ số 54, rồi giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền. Đến nay, ông T, bà A vẫn chưa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 3 năm 2018, ông Phạm Văn H tự ý xây hàng rào bằng gạch cao khoảng 0,6m, phía trên có cọc sắt và kéo lưới B40 cao khoảng 1,4m lấn qua đất của ông T, bà A. Ông T, bà A đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Ông T, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết, buộc ông H phải tháo dỡ hàng rào, trả lại cho ông T, bà A quyền sử dụng đất diện tích 19,3m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 321, tờ bản đồ số 41, xã N, được giới hạn bởi các mốc 2-3-12-13-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo vẽ thửa đất theo bản đồ địa chính” số 8217/2019 ngày 08/10/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 632725 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho hộ ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn là ông Phạm Văn H trình bày: Thừa đất số 319 và một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 41 nay là thửa 245 và một phần thửa 178, tờ bản đồ số 54, xã N có nguồn gốc là của cha mẹ ông H khai phá từ trước năm 1975. Sau khi cha mẹ ông H chết, đến năm 2003, các anh chị em của ông H N chia thừa kế đất của cha để lại và ông H được hưởng thừa kế các thửa đất này. Trên cơ sở Biên bản họp gia tộc về chia thừa kế thì năm 2003, ông H kê khai, đăng ký và ngày 09/12/2003, ông H được UBND huyện N cũ nay là huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 319, 341, tờ bản đồ số 41, xã N. Do bản đồ địa chính trước đây chưa chính xác nên chính quyền địa phương đã đo đạc, lập lại bản đồ của cả huyện, xã và thông báo các hộ dân đăng ký biến động theo đúng diện tích đất đang sử dụng. Vì vậy năm 2014, ông H đăng ký biến động và ngày 16/3/2018 ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B (Thửa đất cũ 319 và một phần thửa cũ 108). Riêng thửa 178 tờ bản đồ số 54 hiện nay cũng thuộc quyền sử dụng của ông H nhưng ông H chưa đăng ký biến động nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới.

Phần đất của ông H phía tây giáp thửa 177, tờ bản đồ số 54 của vợ chồng ông Tâm, bà A. Ranh giới giữa đất của ông H và đất của vợ chồng ông T trước đây được phân định bằng hàng cọc sắt, kéo kèm gai nhưng bị người ta lấy trộm dần nên không còn. Đến năm 2018, ông H làm hàng rào bằng tường gạch, phía trên kéo lưới B40 để giữ đất. Nay ông H chỉ đồng ý tháo dỡ hàng rào mà ông H đã xây dựng và trả lại cho vợ chồng ông T diện tích 3,7m<sup>2</sup> đất được giới hạn bởi các mốc 2-3-12-13-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính” số 8216/2019 ngày 08/10/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B.

Ông H không đồng ý trả cho vợ chồng ông T và bà A toàn bộ diện tích 19,3m<sup>2</sup> đất và cũng không đồng ý với việc vợ chồng ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày: Thừa đất số 319, tờ bản đồ số 41, bản đồ địa chính xã N, diện tích 315m<sup>2</sup> được UBND huyện N nay là huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 909218, ngày 09/12/2003 cho hộ ông Phạm Văn H. Năm 2013, xã N được đo đạc lại bản đồ địa chính nên thửa đất số 319, tờ bản đồ số 41, bản đồ địa chính xã N, diện tích 315m<sup>2</sup> theo dữ liệu bản đồ địa chính mới là thửa 245, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã N, diện tích 321,6m<sup>2</sup>. Ngày 15/7/2014, ông H có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, được UBND xã N ký thẩm tra ngày 16/12/2016 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B thẩm tra ngày 16/12/2017. Căn cứ khoản 4 Điều 95, khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 và điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Ngày 16/01/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 632725 cho hộ ông Phạm Văn H là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã thu thập được để thực hiện việc xét xử theo thẩm quyền.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc gia 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 một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn H, Ông Phạm Văn H phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A quyền sử dụng 3,7m<sup>2</sup> đất là một phần của thửa đất số 177, tờ bản đồ địa chính số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai. Diện tích 3,7m<sup>2</sup> đất này được giới hạn bởi các điểm 2-3-12-13-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính” số 8216/2019 ngày 08/10/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B.

Ông Phạm Văn H phải tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên thửa đất số 177 nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 632725 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho hộ ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn B; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 24/9/2020 nguyên đơn ông T và bà A kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông H trả lại diện tích 19,3m<sup>2</sup> đất đồng thời hủy giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có ông Nguyễn Trọng D làm đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông H trả lại diện tích 19,3m<sup>2</sup> đất đồng thời hủy giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh A có ông Nguyễn Văn T đại diện đồng ý với ý kiến của ông D.

- Bị đơn ông H đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H đề nghị không chấp nhận kháng cáo, 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 giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của ông T và bà A hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị bác đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T và bà A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh A làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, liên quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T và bà A:

[3.1] Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông T, bà Quỳnh Anh với bị đơn ông H có diện tích 19,3m<sup>2</sup>. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2019 xác định trên đất tranh chấp có hàng rào móng xây gạch, cột sắt, lưới B40 do ông H xây dựng (BL số 149-152). Nguyên đơn ông T, bà A yêu cầu ông H tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 19,3m<sup>2</sup>. Đồng thời ông T và bà A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 632725 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp cho hộ ông Phạm Văn H thửa 245, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã N, diện tích 321,6m<sup>2</sup>. Bị đơn ông H chỉ đồng ý trả lại cho ông T, bà A diện tích 3,7m<sup>2</sup> theo bản sơ thẩm đã tuyên.

[3.2] Xét thửa đất số 321, tờ bản đồ số 41, diện tích 934m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh A được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 05/6/2006 có diện tích 934m<sup>2</sup>. Khi thực hiện đo đạc lại bản đồ địa chính năm 2013 thì thuộc thửa mới thửa 177, tờ bản đồ số 54 có diện tích 785,4m<sup>2</sup>. Ngày 21/4/2014 ông T có đơn đăng ký biến động từ số thửa cũ 321, tờ bản đồ số 41 sang số thửa mới thửa 177, tờ bản đồ số 54 diện tích 785,4m<sup>2</sup>. Đến ngày 07/5/2018 Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 736030 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đổi thửa đất số 319, tờ bản đồ số 41, bản đồ địa chính xã N, diện tích 315m<sup>2</sup> được UBND huyện N nay là huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 909218, ngày 09/12/2003 cho ông Phạm Văn H. Năm 2013, xã N được đo đạc lại bản đồ địa chính nên thửa đất số 319, tờ bản đồ số 41, bản đồ địa chính xã N, diện tích 315m<sup>2</sup> theo dữ liệu bản đồ địa chính mới là thửa 245, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã N, diện tích 321,6m<sup>2</sup>. Ngày 15/7/2014, ông H có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, được UBND xã N ký thẩm tra ngày 16/12/2016 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B thẩm tra ngày 16/12/2017. Ngày 06/01/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 632725 cho hộ ông Phạm Văn H thửa 245, tờ bản đồ số 54, bản đồ địa chính xã N, diện tích 321,6m<sup>2</sup>.

Như vậy thửa đất thửa 177 của ông T, bà A và thửa đất 245 của ông H đều được cấp đổi giấy nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đo đạc bản đồ địa chính năm 2013. Các đương sự đều có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định diện tích đất xin cấp biến động, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018.

Tại đơn đăng ký biến động đất đai ngày 21/4/2014, ông T có xác định diện tích đất của ông giảm là do mở rộng đường, diện tích đăng ký cấp quyền sử dụng đất sau khi biến động là 784,5m<sup>2</sup> (BL số 299) là phù hợp với diện tích đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 736030 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2018 thửa 177, tờ bản đồ số 54 diện tích 785,4m<sup>2</sup>. Nhưng nguyên đơn ông T, bà A lại căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử đất được cấp vào năm 2006 và trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 8217/2019 ngày 08/10/2019 (BL số 157) được trích lục theo bản đồ địa chính năm 1997 cập nhật chỉnh lý biến động đến 31/12/2006 để yêu cầu ông H trả lại đất là chưa phù hợp. Trong khi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B xác định “Trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính” số 8216/2019 đo vẽ khu đất tranh chấp được trích lục và đo vẽ theo Bản đồ địa chính đo vẽ vào tháng 4 năm 2013 được cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Có kiểm tra, đối soát ngoài thực địa.

Đối với Trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính” số 8217/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B đo vẽ theo sự chỉ dẫn của ông T, ông H chỉ ranh thửa đất sử dụng không đúng ranh giới theo ranh bản đồ địa chính năm 1997 cập nhật chỉnh lý biến động đến 31/12/2006. Còn đối với Trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 8216/2019 các đương sự chỉ ranh giới thửa đất sử dụng trùng khớp với ranh bản đồ địa chính năm 2013. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 8216/2019 ngày 08/10/2019 (BL số 158) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B để xem xét giải quyết vụ án là có căn cứ.

Căn cứ Trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 8216/2019 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định trên diện tích đất tranh chấp có thì hàng rào xây gạch,

cột sắt lưới B40 do ông H xây dựng. Trong đó có 3,7m<sup>2</sup>, diện tích thuộc thửa đất 177 của ông T, bà A. Nên chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, bà A buộc ông H phải tháo dỡ hàng rào, trả lại cho ông T, bà A quyền sử dụng 3,7m<sup>2</sup> đất được giới hạn bởi các điểm 2-3-12-13-2 trên tờ “Trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính” số 8216/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B lập ngày 08/10/2019 là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Do không chấp nhận yêu cầu của ông T đòi ông H trả lại diện tích 15,6m<sup>2</sup> (19,3m<sup>2</sup> - 3,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa 254 của ông H nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà A về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 632725 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/3/2018 cho hộ ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

[4] Do đó, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo luật định. Nhưng xét ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại 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. Bà Nguyễn Thị Quỳnh A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn B; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Quỳnh A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A:

Buộc ông Phạm Văn H phải phải tháo dỡ hàng rào đã xây dựng trên diện tích 3,7m<sup>2</sup> đất thuộc một phần của thửa đất số 177, tờ bản đồ địa chính số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 3,7m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A. Diện tích 3,7m<sup>2</sup> đất được giới hạn bởi các điểm 2-3-12-13-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính” số 8216/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B lập ngày 08/10/2019 (Bút lục số 158).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 632725 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phạm Văn H ngày 06/3/2018 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 54, xã N, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002369 ngày 01/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà A đã nộp đủ.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

4. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Quỳnh A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn B; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, PQH.

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

**Trần Thị Thúy Hồng**