

Bản án số: 52/2021/DS-PT
Ngày: 30/11/2021.
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

- T1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Sớm
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà và ông Lê Đình Nam
- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ H - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 30/11/2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 28/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân T1 phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Ông Chế Văn T, bà Cao Thị L; địa chỉ: 958/63/2 L, phường 8, quận T, T1 phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T1; địa chỉ: 32 L, phường D, T1 phố P (theo giấy ủy quyền ngày 8-11-2021). Có mặt.

2.*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T ; cùng địa chỉ: 121 N, tổ 7, phường I, T1 phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H , địa chỉ: 121 N, tổ 7, phường I, T1 phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3.*Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Chế Văn T, bà Cao Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn T1 trình bày:

Ngày 09/01/2018, ông Chế Văn T và bà Cao Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L cư trú tại tổ 7, phường I, T1 phố P, tỉnh Gia Lai thửa đất số 314, tờ bản đồ số 63, diện tích 230,7m² (trong đó có 50m² đất ở và 180,7m² đất trồng cây lâu năm), thời hạn sử dụng lâu dài đến năm

2066 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 080143 do Ủy ban nhân dân T1 phố P cấp ngày 13/12/2016,

Ngày 28/02/2019 ông T, bà L được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 590549 của thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L.

Tháng 4/2019, gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T đã tự ý xây bức tường rào lấn qua đất ông T. Tổng diện tích đất lấn chiếm tạm tính là 16,8m² (phía Đông Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T, dài 14m; phía Tây Bắc giáp mặt đường N, rộng 1,2m; phía Tây Nam giáp đất của ông T, bà L; phía Đông Nam giáp đất của ông T, bà L). Ông T, bà L đã nhiều lần yêu cầu tháo dỡ trả lại nhưng ông H, bà T không đồng ý, nên khởi kiện, yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T phải trả phần diện tích đất đã lấn chiếm là 16,8m².

Tại Biên bản hòa giải ngày 27/02/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2019 là 8,2m² tại vị trí: Phía Tây giáp đường N: 1.2m; phía Nam giáp đất của nguyên đơn: 13,89m; phía Bắc giáp đất bị đơn: 13,75m và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất hoặc thỏa thuận theo hướng chia đôi diện tích đất lấn chiếm theo chiều dọc, bắt đầu từ đường N đến cuối phần đất tranh chấp, mỗi người 1/2.

Ngày 28/5/2020 đại diện nguyên đơn nộp “*Văn bản trình bày*”, cho rằng: Năm 1993, ông Đ và bà L nhận chuyển nhượng của ông H, bà T thửa đất có diện tích 428,4m², trong đó có 100m² đất ở tại tổ 7, phường I, T1 phố P, Gia Lai. Ngày 13/12/2016 ông Đ, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có số phát hành: CE 080143, thửa số 312, tờ bản đồ số 63. Theo trích lục thửa đất, thì ranh giới đất tiếp giáp đường N là 9,5m. Ngày 14/12/2016 ông Đ, bà L chuyển nhượng một phần thửa đất nói trên là 197,7m², có cạnh tiếp giáp đường N 4m cho ông Nguyễn Văn H. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và xây dựng nhà ở vào khoảng năm 2019. Phần diện tích đất còn lại là 230,2m², có cạnh tiếp giáp đường N 5,5m, ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà L. Căn cứ vào diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông H và ông T, bà L thì đúng, đủ, trùng khớp với diện tích đất mà ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng của ông T, bà H trước đây là 428,4m². Do hiện nay đất của ông T, bà L trên thực tế chỉ có 209,2m² và phần đất tiếp giáp đường N là 4,3m, không đủ 5,5m theo trích lục của giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên cho rằng ông H đã xây hàng rào tại lấn sang đất ông T 1,2m tại điểm tiếp giáp đường N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn T1 trình bày: Tại thời điểm ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng của ông H, trên đất có căn nhà mái lợp ngói, vách ván do ông Đ xây dựng vào khoảng 1990, diện tích đất thực tế đúng như trong H đồng chuyển nhượng của ông H nên không tranh chấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc xác định ranh giới đất giữa ông H, bà T với ông Đ, bà L năm 2006 không có giá trị pháp lý. Vì năm 2016 ông Đ mới được cấp giấy chứng nhận và Năm 2018 ông T nhận chuyển nhượng, ông T không cần phải

biết thỏa thuận về ranh giới giữa ông Đ và ông H và pháp luật không buộc phải biết. Chỉ khi nào sau khi ông T nhận chuyển nhượng, thì việc xác định ranh giới đất mới có giá trị pháp lý. Ông T không cố ý đào đồ hàng rào ranh giới, mà do cải tạo mặt bằng để xây dựng, bị tác động nên đổ. Khi chuyển nhượng đất các bên không bàn giao đất trên thực địa, không đo đạc thực tế vì luật không bắt buộc. Trước khi ký H đồng, ông Đ đưa ông T đi xem thực tế và chỉ ranh giới đất sau đó tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

Tại phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 cũng tiếp tục đề nghị phía bị đơn thỏa thuận theo hướng chia hai phần diện tích đất tranh chấp từ mặt đường N.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng, gia đình bị đơn đã đến sinh sống tại thửa có số nhà 121 N, tổ 7, phường I, T1 phố P, tỉnh Gia Lai (trước đây là tổ 15, phường D) từ năm 1985 do cha mẹ, ông bà bị đơn để lại, đến năm 2015 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 540767 ngày 16/7/2015 Vào năm 2006, do có tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn H về ranh giới đối với phần diện tích đất mà trước đó ông H đã chuyển nhượng cho ông Đ khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên UBND phường I đã tiến hành đo đạc, cắm mốc xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo sự thỏa thuận giữa các bên. Ông H, bà T đã chôn cột bê tông làm hàng rào ranh giới và xây dựng nhà ở. Phần đất giáp ranh với đất ông Đ, ông H trồng hoa màu, cây ăn trái như chuối, bơ, sầu riêng, nhãn, mận. Các hộ lân cận không tranh chấp về ranh giới, không khiếu kiện với bất kỳ gia đình nào.

Đầu tháng 4/2019 trong quá trình san ủi mặt bằng, ông Chế Văn T và bà Cao Thị L L dụng lúc gia đình ông H đi vắng đã phá bỏ lưới B40, ủi đất làm sụp hàng rào và làm chết hoa màu nhằm vu khống gia đình ông H lấn chiếm đất. Sự việc này đã được ông T thừa nhận tại buổi làm việc tại Ủy ban nhân dân phường I vào ngày 04/5/2019.

Tại bản khai đề ngày 10/6/2020, bà H trình bày, thửa đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông Chế Văn T là của ông H chuyển nhượng cho ông Đ bằng giấy viết tay khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 05/6/2006 gia đình ông Đ và ông H đã được UBND phường I đo đạc, xác nhận ranh giới và kích thước của hai thửa đất ghi cụ thể “UBND phường đã đo đạc và cắm mốc cụ thể trước sự chứng kiến và đồng ý của các hộ gia đình”. Tại thời điểm này ông H đã bàn giao đúng phần diện tích đất cho ông Đ và dựng hàng rào ranh giới đất bằng cọc bê tông, giăng dây kẽm gai trên đất thuộc quyền sử dụng của mình, ông Đ sinh sống tại đây cho đến khi chuyển nhượng cho ông T và ông H thì dời nhà đi nơi khác. Hiện nay hàng rào và một số cây ăn trái đã bị ông T ủi đổ, chỉ còn lại một vài cọc bê tông ranh giới đất được ông H giữ lại thể hiện trên bức ảnh gửi kèm theo bản khai.

Tại bản tự khai đề ngày 04/11/2020 bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày về xuất xứ của các bức ảnh cho rằng, khi tổ chức lễ cưới cho bà H và chị của bà H vào các năm 2008, 2013 có ghi lại hình ảnh căn nhà của ông Nguyễn Văn Đ, các tấm tol được ông Đ dựng trên hàng rào trụ bê tông ranh giới để che chắn và cây xanh được trồng trên đất ông H.

Tại bản khai bổ sung tài liệu chứng cứ ngày 10/6/2020 và bản khai giao nộp chứng cứ ngày 04/11/2020, bà H cung cấp các bản ảnh ghi lại hiện trạng ranh giới đất tại thời điểm phát sinh tranh chấp với ông T.

Tại phiên tòa ngày 06/01/2021, bà H cung cấp thêm hai bản ảnh ghi lại Q cảnh lễ cưới của bà Nguyễn Thị Ngọc H (con gái của ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T) diễn ra vào năm 2008 và một bản ảnh vào thời điểm ông T đào đất làm đồ hàng rào ranh giới đất có một trụ bê tông trên thân còn dây kẽm gai quấn quanh. Về việc UBND phường I lập biên bản cắm mốc ranh giới đất giữa ông H và ông Đ là vì, khi ông H, đã cải tạo mặt bằng xây để xây dựng nhà, ông Đ sợ làm sụt lún, ảnh hưởng đến căn nhà của mình, nên yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, buộc ông H phải dừng thi công. Sau khi thống nhất ranh giới, ông H tiếp tục xây dựng nhà và đào lấy đất cách ranh giới khoảng 5m đến 6m.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý thỏa thuận theo đề xuất của đại diện nguyên đơn.

Ngày 28/5/2020 đại diện theo ủy quyền của các bên đương sự thỏa thuận lấy giá trị đất tranh chấp là 82 triệu đồng theo kết luận của Hội đồng định giá làm cơ sở trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị L trình bày:

Vào năm 1993, ông và bà Trần Thị L có mua của vợ chồng ông H, bà T thửa đất tại tổ 7, phường I, T1 phố P, tỉnh Gia Lai; năm 2016 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 28/12/2016, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H một phần diện tích là 197,7m². Diện tích còn lại 230,7m² ông Đ chuyển nhượng lại cho ông T, bà L vào ngày 09/01/2018. Phần đất giáp ranh với đất của ông H, bà T lúc chuyển nhượng cho ông T không có ranh giới đất, không có cây cối, hoa màu, nhưng có chiều rộng mặt tiền giáp đường N thực tế và phù H với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bán là 5,5m. Hiện nay trên ranh giới đất có hàng rào hay cây cối, bờ, nhân hoa màu là của ông H, bà T. Khi chuyển nhượng, ông Đ có đưa ông T đi xem và chỉ ranh giới đất, nhưng không đo đạc thực tế.

Biên bản xác minh ngày 16/11/2020 ông Nguyễn Ngọc Q, ông Lê Văn H cho biết, các ông nguyên là cán bộ địa chính đại diện UBND phường I tham gia trực tiếp giải quyết việc thỏa thuận ranh giới đất và vẽ sơ đồ, lập biên bản thỏa thuận giữa ông Đ với ông H, bà T năm 2006. Do căn nhà ông Đ xây dựng không song song với ranh giới mà xoay sang ranh giới đất của ông H, nên, các bên thỏa thuận chọn góc sau của căn nhà ông Đ làm điểm xác định ranh giới nên trích lục thửa đất có hình thể bị đất gãy khúc. Các bên tiến hành cắm mốc ranh giới đất trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương và lập biên bản để làm cơ sở. Vào thời điểm các bên thỏa thuận xác định ranh giới đất năm

2006 có căn nhà ông Đ được xây dựng trên nền đất tự nhiên. Phía Đông của thửa đất chênh lệch độ cao so với đường N khoảng 3m.

Biên bản xác minh Ông Nguyễn Văn H vào ngày 06/01/2021, cho biết: Năm 2016 ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng cho ông H một phần thửa đất. Lúc này trên đất của ông Đ có căn nhà cấp 4, mái lợp ngói. Tại ranh giới tiếp giáp với đất của ông H phía Bắc, ông Đ có dựng một hàng Tol ngăn cách để an toàn trong sinh hoạt. Năm 2018 ông H làm nhà nên ông Đ đã tháo dỡ căn nhà giao mặt bằng cho ông H trước khi bàn giao đất cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân T1 phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Khoản 1 Điều 3, Điều 170 của Luật đất đai;
- Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ché Văn T và bà Cao Thị L về việc buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T phải trả 8,2m² tại vị trí ranh giới, kích thước như sau: Phía Tây giáp đường N: 1,2m; phía Nam giáp đất còn lại của ông T: 13,89m; phía Bắc giáp đất ông H: 13,75m;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27-4-2021, nguyên đơn là ông Ché Văn T, bà Cao Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 8,2m² đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, T1 phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Nguồn gốc đất của ông Chế Văn T, bà Cao Thị L đang sử dụng tại tổ 7, phường Iaking, T1 phố P, tỉnh Gia Lai là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L vào ngày 9-1-2018 (bút lục số 47-44); được tách thửa số 314 (312 cũ), tờ bản đồ số 63, diện tích 230,7m² do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số CM 590549 ngày 28-2-2018 (bút lục 50). Trong quá trình sử dụng ông T, bà L cho rằng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T là hộ liền kề lấn chiếm phần đất thuộc quyền sử dụng H pháp của mình tiếp giáp mặt đường N diện tích 8,2m², ông T, bà L yêu cầu ông H, bà T trả lại diện tích đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của ông Chế Văn T, bà Cao Thị L thấy rằng:

[2.1] Xét hai thửa đất số 314 (312 cũ), tờ bản đồ số 63 của ông T, bà L sử dụng với thửa số 01 (52 cũ), bản đồ số 64 (42 cũ) của ông H, bà T sử dụng.

[2.1.1] Thửa đất của ông Đ, bà L sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng củ ông Nguyễn Trung, ông Trung nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 1993 thể hiện “*Giấy nhượng vườn*” (kèm theo bản vẽ), ông Trung lập “*Biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận*” và “*đơn xin xác minh nguồn gốc đất*” có ông H ký xác nhận hộ lân cận thửa đất ông Trung có cạnh mặt đường (H Vương nổi dài, nay là đường N) là 9,50m (Hồ sơ kèm theo Công văn số 3850/CNVPĐKKĐĐ-TTTLT ngày 1-11-2021 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T1 phố P). Đồng thời, trước khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 17-5-2006 Ủy ban nhân dân phường IaKring giải quyết tranh chấp có nội dung thỏa thuận về ranh giới giữa các thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Huỳnh Thị Thơ, bà Phạm Thị Chính có lập “*Biên bản thỏa thuận về thống nhất ranh giới, kích thước lô đất của các hộ lân cận*” (bút lục số 187, 186), trong đó có vẽ sơ đồ vị trí cạnh mặt đường lô đất của ông Đ sử dụng giáp đường N 9,5m, có xác định mốc ranh giới từ thửa đất của ông H qua đền thửa đất bà Chính, không thể hiện thửa đất ông H sử dụng có cạnh mặt đường N là bao nhiêu mét. Ông Đ, bà L đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ số CE 080143 do Ủy ban nhân dân T1 phố P cấp ngày 13-12-2016 (bút lục số 51) diện tích 428,4m² có trích lục sơ đồ thửa đất cạnh mặt đường N 9,5m thể hiện phần diện tích xây nhà là 7,30m² còn một khoản cách xa hướng phía Bắc mới tiếp giáp phần đất của ông H, bà T nên cho rằng lấy mốc giới giữa hai thửa đất của ông H, bà T với ông Đ, bà L tính từ móng nhà ông Đ, bà L làm ranh, mốc giới giữa hai bên sử dụng là không có cơ sở (bút lục số 395).

[2.1.2] Ông H, bà T kê khai và được Ủy ban nhân dân T1 phố P cấp GCNQSDĐ số AD 346989 ngày 24-10-2005, diện tích 849,50m², thửa số 52, tờ bản đồ số 42 có sơ đồ thửa đất cạnh mặt đường N 16m. Năm 2006, ông H, bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuấn, bà Nguyễn Thị Nhung diện tích 137,5m² có trích lục thửa đất cạnh mặt đường N 05m, được tách thửa số 52a, tờ bản đồ số 42, GCNQSDĐ số AE 088957 ngày 14-8-2006. Ông H, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp đổi GCNQSDĐ số BY 540767 ngày 16-7-2015, số thửa 01, Tờ bản đồ số 64, diện tích 737m², kèm theo sơ đồ thửa đất cạnh mặt đường N 11m (bút lục số 89). Tại văn bản số 339/STNMT ngày 18-8-2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai phúc đáp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cho biết: Khi cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà T đã trừ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Tuấn, bà Nhung. Đối chiếu với thực tế thửa đất ông H, bà T đang sử dụng tại biên bản thẩm định tại chỗ (bút lục số 122) là 749,3m² lớn hơn diện tích được công nhận tại GCNQSDĐ là 12,3m² (749,3m² - 737m²)

[2.2] Phần đất của ông Đ, bà L được ông T, bà L cùng với ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp, trong đó ông T, bà L được tách thửa số 314, tờ bản đồ số 63, diện tích 230,7m², có sơ đồ thửa đất cạnh mặt đường N là 5,50m (bút lục số 262) kèm theo GCNQSDĐ số CM 590549 ngày 28-2-2018. Ông H được tách thửa số 313 cấp GCNQSDĐ số CG 642043 ngày 29-12-2016, diện tích 197,7m², có sơ đồ thửa đất cạnh mặt đường N 04m (bút lục số 282). Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất của ông T, bà L sử dụng thực tế cạnh mặt đường N là 4,30m (thiếu 1,20m), diện tích đất thực tế sử dụng là 209,2m² (bút lục số 122), thiếu 21,5m² so với GCNQSDĐ được công nhận (230,7m² – 209,2m²). Đất ông H sử dụng thực tế cạnh mặt đường N 3,90m (thiếu 0,10m). Cả hai thửa đất của ông T, bà L và ông H đều thiếu so với trích lục thửa đất kèm theo GCNQSDĐ được cấp.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy thửa đất ông T, bà L sử dụng tại tổ 7, phường IaKring, T1 phố P, tỉnh Gia Lai, có cạnh tiếp giáp mặt đường N thực tế thiếu so với trích lục sơ đồ thửa đất được Nhà nước công nhận 1,20m có diện tích 8,2m², ông H, bà T là hộ sử dụng đất liền kề thực tế sử dụng dư 12,3m², đồng thời ông H là người tham gia, chứng kiến việc Ủy ban nhân dân phường IaKring giải quyết tranh chấp ranh giới của các hộ lân cận vào năm 2006 (bút lục số 187). Do đó, khởi kiện của ông T, bà L yêu cầu ông H, bà T trả lại diện tích lấn chiếm 8,2m² tiếp giáp mặt đường N là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông T đã nộp 8.600.000 đồng, nên ông H, bà T phải hoàn trả cho ông T.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L nên ông H, bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 4.100.000 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Chế Văn T và bà Cao Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Chế Văn T và bà Cao Thị L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân T1 phố P, tỉnh Gia Lai.

- Áp dụng các Điều 166, 167, 168 và 170 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chế Văn T và bà Cao Thị L về việc buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T phải trả 8,2m² đất tại Tổ 7, phường I, T1 phố P, tỉnh Gia Lai. Có vị trí ranh giới, kích thước như sau: Phía Tây giáp đường N: 1,2m; phía Nam giáp đất còn lại của ông T: 13,89m; phía Bắc giáp đất ông H: 13,75m (có sơ đồ kèm theo);

-Căn cứ khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T hoàn trả cho ông Chế Văn T và bà Cao Thị L tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.600.000 đồng.

-Căn cứ Điều 147 và Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T phải chịu 4.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Chế Văn T và bà Cao Thị L 6.600.000đ đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001518 ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự T1 phố P;

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Chế Văn T và bà Cao Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Chế Văn T và bà Cao Thị L 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0012459 ngày 14-5-2021 của Chi cục thi hành án dân sự T1 phố P, tỉnh Gia Lai.

3.Trường H 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND TP P;
- VKSND TP P;
- Chi cục THA dân sự TP P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Đình Sớm

