

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 82/2022/DS-PT

Ngày: 13 - 7 - 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 LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Vân

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 và ngày 13 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2022/TLDS-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Hoàng Văn K, sinh năm: 1944.

Bà Hà Thị Mai A, sinh năm: 1950.

Trú tại: Số nhà B, thôn LT, xã TH, huyện LH, Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Bà Phùng Thị M, sinh năm: 1955.

Trú tại: Số nhà MA, thôn T T, xã TH, huyện LH, Lâm Đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty TNHH TL.

Địa chỉ: Lô A, HT, phường H, thành phố ĐL, Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đức Trung T.

Ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1979.

Trú tại: Số B, đường A, phường H, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Nguyễn Bảo V

Trú tại: Số BA, HV, TDP CG, thị trấn ĐV, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm: 1966.

Trú tại: Số M, TP, phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: Thị trấn ĐV, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B. Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện LH. Ông B ủy quyền cho ông Nguyễn Minh A1. Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện LH. Theo văn bản ủy quyền số 50/UQ - UBND ngày 08/11/2021.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hoàng Văn K.

*(Nguyên đơn, bị đơn và ông Đ có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A trình bày:*

Ngày 04/10/2005 vợ chồng ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 225544 đứng tên vợ chồng ông, bà với diện tích đất 960m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 9, nay thửa mới là thửa số 467, tờ bản đồ số 8, diện tích 967,3m<sup>2</sup> (đo đạc năm 2012) tọa lạc tại thôn LT, xã TH, huyện LH. Nguồn gốc diện tích đất trên do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ từ năm 1991, thửa đất có chiều ngang mặt đường tỉnh lộ là 20m. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông, bà đã canh tác, sử dụng ổn định trên 29 năm. Từ cuối năm 2017 vợ chồng ông, bà cho Đại lý MS thuê mặt bằng làm nhà để kinh doanh. Khi Đại lý MS đo đất làm nhà thì mới phát hiện thiếu đất, thiếu 1,6m chỉ còn lại 18,4m. Do thấy thiếu đất nên vợ chồng ông, bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã TH, huyện LH xem xét, giải quyết. Ủy ban nhân dân xã TH đã tiến hành xác minh và được biết bà M có thửa đất liền kề (bà M cho đại lý xe TL thuê mặt bằng để làm nhà kinh doanh). Khi đại lý xe máy TL làm nhà thì vợ chồng ông, bà không có mặt nên đã lấn chiếm 1,6m đất chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 725, chiều dài khoảng 20m, tổng diện tích là 32m<sup>2</sup> của vợ chồng ông, bà. Vì vậy, vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu bà M phải trả cho vợ chồng ông, bà diện tích đất lấn chiếm là 32m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 33, tờ bản đồ số 9, bộ bản

đồ địa chính xã TH, huyện LH. Tại phiên Tòa hôm nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc bà M phải trả cho vợ chồng ông bà diện tích đất theo kết quả đo vẽ là 26,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 466, tờ bản đồ số 8, đo đạc năm 2012, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH. Về kết quả đo vẽ, định giá tài sản thì vợ chồng ông, bà đồng ý và không có ý kiến gì.

*2. Bị đơn bà Phùng Thị M trình bày:* Nguồn gốc đất hiện nay bà đang sử dụng có nguồn gốc vào năm 1992 bà có nhờ ông Nguyễn Minh Lộc hiện nay đang ở thôn Thạch Thất 2, xã TH, huyện LH nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Đăng Thăng (vì lý do thời điểm này bà đang ở thành phố Phan Rang, tỉnh Ninh Thuận). Ông Lộc đã nhận chuyển nhượng của ông Thăng chiều ngang mặt đường là 16m, tổng diện tích đất là bao nhiêu thì bà không biết. Giá chuyển nhượng là 300.000đ, khi chuyển nhượng thì ông Lộc là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng với ông Thăng, số tiền chuyển nhượng là tiền của bà. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì đến ngày 15/12/1992 ông Lộc đã viết lại giấy chuyển nhượng cho bà (thực chất là để trả lại cho bà). Đến năm 2005 bà xây móng nhà và đến năm 2007 thì bà xây nhà và cho Công ty TNHH TL thuê đất cho đến nay. Khi làm nhà bà có gọi vợ chồng ông K, bà A đến để xác định ranh mốc cụ thể thì xác định diện tích đất bà sử dụng chiều ngang theo tỉnh lộ 725 là 15m, trong quá trình sử dụng bà cũng tiến hành thủ tục để được cấp đất nhưng hiện nay vẫn chưa được cấp. Bà khẳng định khi chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng là 16m, tuy nhiên bà được biết khu vực đất này mỗi lô chỉ là 15m nên khi làm nhà bà chỉ làm 15m đất mặt đường. Nay vợ chồng ông K, bà A yêu cầu bà phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo vẽ là 26,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 466, tờ bản đồ số 8, đo đạc năm 2012, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH thì bà không đồng ý vì bà không lấn chiếm đất của vợ chồng ông K, bà A.

*3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*3.1. Ông Phạm Văn Đ trình bày:* Vào ngày 26/4/1989 ông được Chủ tịch UBND xã TH cấp cho một lô đất thổ cư mặt đường 20m và một lô đất trồng cây hàng năm 02 ha. Ngày 01/7/1999 sau khi hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế, lệ phí thì ông được trưởng thôn Phúc Thọ 1 đi giao đất, mặt đường 20m (hướng Tây Bắc) cuối đất giáp đất canh tác mới 02 ha 20m (hướng Đông Nam). Bên phải giáp bờ lô đất ông bà Bảy - Thước canh tác (chưa có nhà). Bên trái giáp đất UBND xã quản lý chưa cấp cho ai (thực chất đất bên trái dọc đường đi đã cấp cho ông dài 270m sau đó đồng chí Chấn Bí thư và đồng chí Phát chủ tịch xã đã động viên ông trả lại cho UBND xã để cấp cho nhân dân ông đồng ý trả lại đất mặt tiền, bỏ giấy cấp đất cũ và làm giấy mới chỉ xin 20m mặt đường như trên). Năm 1990 ông đào

giếng và làm nhà gỗ một mái, bên trái UBND xã chưa cấp cho ai. Bên kia đường có trạm kiểm lâm, nhà D Tuyết, nhà ông Tích ở. Năm 1991 ông ra ĐV ở nên có đổi đất trên với ông bà K, Ân để lấy đất thổ cư hiện đang ở tại Sơn Hà, thị trấn ĐV. Năm 2014 ông có làm giấy xác nhận để ông K, bà A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 Ủy ban nhân dân huyện LH đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích trên đúng mặt đường 20m theo giấy cấp từ năm 1989 đã đóng thuế, lệ phí theo quy định tại thời điểm đó. Sau đó gia đình ông K, bà A có chuyển nhà gỗ trên về trên đỉnh dốc để ở (*anh TH con trai ông K*).

Còn đất của bà M do mua lại không có xác nhận của hàng xóm: Ông giáp hai mặt đất mua của bà M không xác nhận, phía bên kia đất cũng không có xác nhận và quan trọng không được chính quyền xác nhận. Về nguồn gốc đất mặt đường sau khi ông trả lại UBND xã quản lý, việc cấp đất cho ai phải có đơn xác nhận UBND xã và địa chính hoặc thôn đi cấp đất và phải có đóng thuế, lệ phí thuế của UBND xã thì mới cho hợp lệ (*nếu không có là đất tự lấn chiếm sau khi ông trả đất mặt tiền cho UBND xã quản lý*). Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

*3.2. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH TL ông Nguyễn Văn D trình bày:* Công ty TNHH TL có thuê đất của bà M từ ngày 30/8/2007 với diện tích rộng 15m, dài 60 trên tuyến tỉnh lộ 725 với thời hạn đến tháng 3/2022 hết hạn. Việc ông K khởi kiện bà M Công ty không có ý kiến gì. Tùy theo pháp luật định đoạt bên nào sai, bên nào đúng. Việc thuê đất giữa Công ty với bà M thì Công ty cũng không có ý kiến gì.

*3.3. Ông Nguyễn Bảo V trình bày:* Vào ngày 01/10/2017 ông có thuê diện tích đất 960m<sup>2</sup> của vợ chồng ông K, bà A với thời hạn thuê là 6 năm. Sau khi thuê xong thì ông có mở cửa hàng điện máy MS và xây dựng cửa hàng trên phần đất thuê của vợ chồng ông K, bà A. Nay vợ chồng ông K, bà A tranh chấp với bà M thì ông không có ý kiến gì. Đối với việc thuê đất của ông K, bà A thì ông cũng không có ý kiến gì. Ông chỉ là người thuê đất nên việc tranh chấp giữa vợ chồng ông K, bà A với bà M thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*3.4. Ủy ban nhân dân huyện LH trình bày:* Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản của Tòa án và kết quả kiểm tra hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A Ủy ban nhân dân huyện LH có ý kiến như sau:

1. Theo họa đồ trích lục bản đồ địa chính do UBND xã TH thiết lập ngày 10/6/2005, tỷ lệ 1/2000 (đo vẽ bằng tay) kèm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K, bà A thì thửa đất số 33, tờ bản đồ địa chính số 9 xã TH (đo đạc năm 1997) diện tích 960m<sup>2</sup> có kích thước như sau: Chiều ngang thửa đất theo

đường tỉnh lộ 725 (tại vị trí cách tim đường 20m) là 19.0m, chiều ngang cuối thửa đất là 21.0m, chiều dài hai bên thửa đất tính từ lộ giới đến hết lô đất là 48m, tổng diện tích thửa đất 960m<sup>2</sup>.

2. Quan điểm của UBND huyện LH đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 225544 ngày 04/10/2005 cho hộ ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A:

Ngày 10/6/2005, ông Hoàng Văn K có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất số 33, tờ bản đồ địa chính số 09 xã TH, diện tích 960m<sup>2</sup> có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ. UBND xã TH xác nhận nguồn gốc như sau: Đất cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 26/4/1989, đến năm 2005 ông Đ chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn K (xác nhận trong đơn kê khai đăng ký và tờ khai xác định thời gian sử dụng đất). Phòng tài nguyên môi trường đã thẩm định hồ sơ và có tờ trình số 228/TTr - TNMT ngày 01/10/2005 đề nghị UBND huyện LH cấp 27 giấy CNQSDĐ cho 27 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã TH, trong đó có hộ ông K. Ngày 04/10/2005, Ủy ban nhân dân huyện LH đã ban hành quyết định số 1330/QĐ - UB V/v cấp giấy CNQSDĐ cho 27 gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã TH trong đó có hộ gia đình ông Hoàng Văn K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 960m<sup>2</sup> thửa đất số 33, tờ bản đồ địa chính số 09 xã TH với nguồn gốc sử dụng đất được Ban kinh tế mới Hà Nội cấp và làm nhà trước ngày 15/10/1993.

Như vậy, trình tự, thủ tục xét cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 135 Nghị quyết số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai. Tuy nhiên, việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho hộ ông K, bà A với nguồn gốc sử dụng đất được ban kinh tế mới Hà Nội cấp là không đúng với nguồn gốc sử dụng, thuộc trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và thực hiện việc cấp lại theo đúng quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 90/2021/DS-ST ngày 31/12/2021, Tòa án nhân dân huyện LH đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A về việc yêu cầu bà Phùng Thị M phải trả lại diện tích đất 26,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 466, tờ bản đồ số 8, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH. (Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

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

Ngày 11/01/2022, nguyên đơn ông Hoàng Văn K có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LH.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, buộc bà Phùng Thị M phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm; bị đơn bà M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vợ chồng ông K, bà A cho rằng nguồn gốc diện tích đất hiện nay do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Đ vào năm 1991. Đến năm 2005 vợ chồng ông K, bà A đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 960m<sup>2</sup> thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH. Trong quá trình sử dụng, đến năm 2017 khi vợ chồng ông bà cho Cửa hàng điện máy MS thuê đất thì phát hiện thiếu đất và cho rằng bà M đã lấn chiếm đất của ông bà, nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn K thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn K thì thấy rằng:

Diện tích đất 960m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 560m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã TH (nay là

thửa số 467, tờ bản đồ số 8, bộ bản đồ địa chính xã TH) các bên đang tranh chấp có nguồn gốc vào năm 1991 vợ chồng ông K, bà A đổi đất tại thị trấn ĐV, huyện LH để lấy diện tích đất này của ông Đ. Đến ngày 04/10/2005 vợ chồng ông K, bà A đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 225544 đối với diện tích 960m<sup>2</sup>, thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH, theo kết quả đo đạc mới năm 2012 có diện tích 1106,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa 467, tờ bản đồ số 8, xã TH. Giáp với thửa số 33 là thửa 466, tờ bản đồ số 8, xã TH có nguồn gốc do bà M nhờ ông Nguyễn Minh Lộc nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Đăng Thăng vào năm 1992, theo kết quả đo đạc mới năm 2012 có diện tích 792,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 466, tờ bản đồ số 8, xã TH, huyện LH. Đến ngày 15/12/1992 ông Lộc đã viết giấy chuyển nhượng trả lại cho bà M, đến năm 2005 bà M đã xây dựng nhà và cho Công ty TNHH TL thuê vào năm 2007, hiện nay bà M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất nguyên đơn, bị đơn đều khẳng định từ khi nhận đất từ ông Đ (năm 1991), bà M nhận chuyển nhượng vào năm 1992 các bên sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp. Năm 2017 vợ chồng ông K, bà M cho Cửa hàng điện máy MS thuê đất thì mới phát hiện đất của gia đình ông bà còn 18,4m mặt tiền, thiếu 1,6m đất chiều ngang mặt đường. Đến năm 2019 thì các bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm chiều ngang mặt đường là 1,6m, chiều dài khoảng 20m, tổng diện tích lấn chiếm khoảng 32m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 33, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH.

Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất và xem xét thẩm định tại chỗ và họa đồ lồng ghép bản đồ đối với diện tích đất các bên có tranh chấp thể hiện; Thửa 33, tờ bản đồ 09 bản đồ 299 thì phần diện tích đất các bên tranh chấp là 12m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ số 9, xã TH. Còn theo họa đồ đo đạc hiện trạng năm 2021 thì thửa đất vợ chồng ông K, bà A đang sử dụng có diện tích 1106,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 467, tờ bản đồ số 8; đất bà M đang sử dụng có diện tích 792,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 446, tờ bản đồ số 8, xã TH. Phần diện tích đất các bên có tranh chấp có chiều ngang mặt đường 0,9m, tổng diện tích là 26,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 466, tờ bản đồ số 8, xã TH do bà M đang sử dụng. Không đồng ý với kết quả đo vẽ trên tại Tòa án cấp phúc thẩm vợ chồng ông K, bà A yêu cầu đo vẽ lại phần diện tích đất tranh chấp. Theo kết quả đo vẽ của Công ty TNHH AT lập ngày 29/6/2022 và được bổ sung chi tiết ghi ngày 13/7/2022 thể hiện; Thửa đất vợ chồng ông K, bà A đang sử dụng có diện tích 946.7m<sup>2</sup> được ký hiệu số 1 thuộc thửa 467, tờ bản đồ số 8, chiều ngang mặt đường là 18,2m; diện tích đất bà M đang sử dụng là 741.9m<sup>2</sup> được ký hiệu số 2, có chiều ngang mặt tiền 14,4m và diện tích đất tranh chấp được

ký hiệu số 3 có diện tích  $5.2m^2$  ( *trong đó có  $1.2m^2$  đất nằm trong lộ giới*) thuộc một phần thửa 466, tờ bản đồ số 8, xã TH do bà M đang sử dụng. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều đã xây dựng công trình kiên cố, căn nhà bà M xây dựng từ năm 2005 sau đó làm nhà cho Công ty TNHH TL thuê kinh doanh từ năm 2007. Bà M cho rằng đất chiều ngang mặt đường khi bà nhận chuyển nhượng là 16m, nhưng khi xây dựng bà chỉ xây dựng nhà và sử dụng 15m chiều ngang, không xây dựng 16m chiều ngang như khi nhận chuyển nhượng giấy tờ tay, vì bà được biết khu vực đất này thuộc khu kinh tế mới nên khi cắm mốc giao đất mỗi lô chỉ được giao 15m chiều ngang và khi xây nhà bà có gọi vợ chồng ông K, bà A đến để xác định ranh mốc nhưng vợ chồng ông K, bà A không thừa nhận, bà M không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Tuy nhiên căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng đất của các bên thì thấy rằng bà nhận chuyển nhượng đất vào năm 1992 và làm móng xây nhà năm 2005 đến năm 2007 bà M cho Công ty TNHH TL thuê mặt bằng cũng như toàn bộ công trình trên đất để kinh doanh. Theo kết quả xác minh của các hộ dân có nhà đất giáp ranh với đất của nguyên đơn, bị đơn và Công ty TNHH TL thì các hộ dân và Công ty TNHH TL đều khẳng định vợ chồng ông K, bà A biết việc bà M và Công ty TNHH TL xây dựng nhà, thực tế vợ chồng ông K, bà A sinh sống gần đó, việc xây dựng nhà diễn ra trong thời gian dài, nên có cơ sở xác định việc bà M xây dựng nhà và cho thuê nhà đất để Công ty TNHH TL kinh doanh vợ chồng ông K, bà A biết và không có ý kiến tranh chấp.

Đối chiếu với diện tích đất vợ chồng ông K, bà A được UBND huyện LH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích hiện nay vợ chồng ông K, bà A đang sử dụng thì thấy rằng: Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 13/7/2022 thay thế họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 29/6/2022 của Công ty TNHH AT thì diện tích  $946.7m^2$  được ký hiệu số 1 thuộc thửa 467, tờ bản đồ số 8; diện tích đất bà M đang sử dụng là  $741.9m^2$  được ký hiệu số 2 và diện tích đất tranh chấp được ký hiệu số 3 có diện tích  $5.2m^2$  ( *trong đó có  $1.2m^2$  đất nằm trong lộ giới*) thuộc một phần thửa 466, tờ bản đồ số 8, xã TH do bà M đang sử dụng. Kết quả chồng lắp bản đồ phần đất bà M và vợ chồng ông K, bà A đang sử dụng cũng như đã xây dựng công trình trên thửa đất được các bên sử dụng theo đúng ranh bản đồ địa chính.

Hơn nữa, theo hồ sơ xét cấp và họa đồ trích lục bản đồ địa chính do UBND xã TH thiết lập ngày 10/6/2005, tỷ lệ 1/2000 (*đo vẽ bằng tay*) kèm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà A thì thửa đất



số 33, tờ bản đồ địa chính số 9 xã TH ( đo đạc năm 1997) diện tích 960m<sup>2</sup> có kích thước như sau; chiều ngang thửa đất là 21.0m, chiều dài hai bên thửa đất tính từ lộ giới đến hết lô đất là 48m, tổng diện tích thửa đất 960m<sup>2</sup>. Việc vợ chồng ông K, bà A cho rằng vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chiều ngang thửa đất theo đường tỉnh lộ 725 là 20m, sau đó thay đổi ý kiến xác định là 19m là hoàn toàn không có căn cứ. Đối chiếu với hồ sơ địa chính và quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn thì thấy rằng ranh giới giữa hai thửa đất đang tranh chấp ổn định không có sự biến động, các bên đã xây dựng nhà kiên cố. Sự biến động về diện tích giữa hiện trạng sử dụng đất thực tế và diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp do phương pháp đo đạc của cơ quan chuyên môn tại các thời kỳ sử dụng các phương tiện khác nhau.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà A. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm là 5.510.000đ, tại giai đoạn phúc thẩm là 9.898.160đ. Tổng cộng là 15.408.160đ. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông K, bà A phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông K, bà A đã tạm nộp và đã được quyết toán xong.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông K, bà A phải chịu toàn bộ án phí theo quy định. Tuy nhiên ông Hoàng Văn K, sinh năm 1944; bà Hà Thị Mai A, sinh năm: 1950. Theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội thì ông bà được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
  - Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
  - Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn K.
- Xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện LH đối với vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A và bị đơn bà Phùng Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A về việc yêu cầu bà Phùng Thị M phải trả lại diện tích 26,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số 466, tờ bản đồ số 8, bộ bản đồ địa chính xã TH, huyện LH. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 13/7/2022 (*họa đồ này được thay thế cho họa đồ ký ngày 29/6/2022*) diện tích còn lại 5,2m<sup>2</sup> được ký hiệu số 3, trong đó có 1,2m<sup>2</sup> thuộc đất lộ giới. (*Kèm theo bản án là họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ký ngày 13/7/2022 của Công ty TNHH AT*)

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A phải chịu 15.408.160đ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông K, bà A đã nộp và đã được quyết toán xong.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Hoàng Văn K, bà Hà Thị Mai A.

*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 các quy định tại các điều 6, 7, 7a 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND H. LH (02);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (07);
- Lưu AV – HS (04).

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

**(đã ký)**

**Lê Thị Vân**