

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 179/2021/DS-PT

Ngày: 13-4-2021

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: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn H

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức A- 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: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 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: 661/2020/TLPT-DS ngày 23/12/2020 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: 07/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1973. Có mặt

2, Bà Võ Thị N, sinh năm 1976. Vắng mặt

Địa chỉ: , tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Phạm Văn Ng, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- **Bị đơn:** Ông Lương Tiến N, sinh năm 1969. Có mặt

Địa chỉ: , tỉnh Đắk Nông

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Nguyễn Văn U, Hội Luật gia tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông: Ông Lê Trọng Y – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Hiền – Phó trưởng phòng lưu trữ - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt

2. Ông Đậu Đình H, sinh năm 1972 và bà Võ Thị T, sinh năm 1973; địa chỉ: , tỉnh Đắk Nông. Xin vắng mặt.

3. Ông Võ Tá A, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1983; địa chỉ: , tỉnh Đắk Nông. Xin vắng mặt.

4. Bà Trịnh Thị S, sinh năm 1970; địa chỉ: , tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt

- **Những người làm chứng:**

1. Ông Phan Lương Si, sinh năm 1962; địa chỉ: tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ông Lê Đình Huân; địa chỉ: Tổ 3, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hữu C; địa chỉ: , tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ông Lương Đình C1; địa chỉ: tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn Q; Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Dung.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/8/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/9/2018; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Lê Văn Quý và bà Võ Thị N trình bày: (Ông Lê Văn Quý là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị N).

Vào năm 2007 Lê Văn Q và bà Võ Thị N nhận chuyển nhượng của ông Phan Lương Si một thửa đất tại tổ 3, phường Nghĩa Đức. Sau đó ông Lê Văn Q và bà Võ Thị N được Ủy ban Nhân dân thị xã Gia Nghĩa (nay là thành phố Gia Nghĩa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 675236 ngày 24/9/2007; thửa số 193; tờ

bản đồ số 32 tại tổ 3, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Giáp thửa đất của gia đình ông Q về hướng Đông Bắc là đất của ông Lương Tiến N và bà Trịnh Thị S. Nguồn gốc đất là ông N mua của ông Lê Văn Q, ông Võ Tá A, ông Đậu Đình H. Sau khi ông N nhận chuyển nhượng ba lô đất trên thì ông N cho máy san ủi để cho Công ty TNHH 01 thành viên Đạt Thành do ông N làm giám đốc xây dựng trạm xăng dầu lấn sang cả thửa đất còn lại của anh Q với diện tích $8 \times 40 = 320\text{m}^2$. Nay ông Lê Văn Q, bà Võ Thị N yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Tiến N và bà Trịnh Thị S phải trả lại diện tích đất lấn chiếm và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA921521, thửa đất số 219 tờ bản đồ 32 tại tổ 3, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông..

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Tiến N: bà Bùi Thị Dung trình bày:

Vào cuối năm 2015 ông Lương Tiến N và bà Trịnh Thị S thấy có khu đất trống treo biển bán đất tại vị trí hiện nay đang tranh chấp; ông N gọi điện hỏi mua cả khu đất trên. Sau đó ông N gọi điện cho ông Q và ông Q đưa cho ông N xem ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm ba thửa 217; 218; 219. Có ranh giới: Phía Đông giáp nhà ông Huân đã xây dựng; phía nam giáp tường rào của Công ty đường bộ; phía Tây giáp đường vào thôn Nam Rạ; phía Bắc giáp quốc lộ 28. Trong lúc san ủi ông N gọi điện thoại cho ông Q về con đường đất giáp ranh với Công ty đường bộ thì ông Q trả lời là con đường đó cũng là đất của mình cả, nhưng do thấy phía trong có mấy gia đình đang sinh sống họ đi lại bằng con đường này nên ông Q đã để lại 04m cho họ đi, đồng thời ông N yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc lại; đối chiếu diện tích kết quả đo đạc so với diện tích trong 03 thửa đất thì thấy có sự chênh lệch; cụ thể tổng 03 thửa đất của ông Q là 1.726m^2 kết quả đo đạc thực tế là 1.586m^2 diện tích bị thiếu là 130m^2 . Diện tích bị thiếu tương đương với phần con đường ông N để lại cho các hộ dân phía sau đi. Đến ngày 08/01/2016 thì các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Số 1 và tiến hành làm thủ tục sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị S trình bày:

Mọi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến ông Lê Văn Q tại tổ 3, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa do chồng bà thực hiện, bà đồng ý theo ý kiến của ông N và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông có ý kiến: Ngày 15/01/2016 Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Ủy ban Nhân dân thị xã Gia Nghĩa (nay là thành phố Gia Nghĩa) có nhận được hồ sơ Hợp thửa

kèm theo cấp đổi giảm diện tích của ông Lương Tiến N và bà Trịnh Thị S. Ngày hẹn trả kết quả là ngày 25/02/2016.

Ngày 16/01/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa tiếp nhận hồ sơ do bộ phận một cửa chuyển đến.

Ngày 20/01/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa lập biên bản kiểm tra thực địa về việc hợp thửa đất, cấp đổi giảm diện tích và hoàn thiện hồ sơ.

Ngày 25/01/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa ký phiếu thẩm định, thông báo cập nhật hồ sơ địa chính, đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận, Trích lục bản đồ địa chính, viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 921521 và trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông.

Như vậy trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 921521 là đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tá A và bà Nguyễn Thị Hồng Lam trình bày:

Ông bà có chuyển nhượng cho ông Lương Tiến N một thửa đất số 218; tờ bản đồ số 32 diện tích 500m² với giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Trước khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì hai bên có ra thực tế chỉ ranh giới, ông N không yêu cầu cắm mốc vì ranh giới đã rõ ràng. Sau đó hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và gia đình ông đã nhận tiền từ ông N tại Văn phòng Công chứng Số 1 Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đậu Đình H và bà Võ Thị T:

Ông bà có chuyển nhượng cho ông Lương Tiến N thửa đất số 219 tờ bản đồ số 32 diện tích 598m² với giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường Trần Phú; phía Đông giáp đất ông Lê Đình Long; Phía Tây giáp đất ông Võ Tá A; phía Nam giáp đất bà Võ Thị N. Trước khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì hai bên có ra thực tế chỉ ranh giới, ông N không yêu cầu cắm mốc vì ranh giới đã rõ ràng. Sau đó hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và gia đình ông đã nhận tiền từ ông N tại văn phòng công chứng số 1 Đắk Nông.

Người làm chứng ông Phan Lương Sĩ trình bày:

Ông là người chuyển nhượng đất cho ông Q vào khoảng tháng 6/2007. Tổng diện tích ông chuyển nhượng cho ông Q có chiều ngang là 31.5m, chiều sâu tính từ

mép đường Trần Phú đến giáp đường dân sinh cách bờ tường Công ty Đường bộ 04m, giá chuyển nhượng là 12.000.000đồng/01m ngang. Khi chuyển nhượng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đắk Nông cấp năm 2002 với tổng diện tích là khoảng 1,3 ha. Sau đó ông bán cho Lương Đình Cẩn chiều ngang mặt đường Trần Phú là 10m, chiều sâu 120m, tiếp theo bán cho ông Toàn chiều ngang mặt đường Trần Phú là 10m, chiều sâu 120m; tiếp theo bán cho ông Phạm Văn Mạnh chiều ngang mặt đường Trần Phú là 10m, chiều dài là 120m; bán cho ông Liệu chiều ngang mặt đường Trần Phú là 06m, chiều dài là 100m; tiếp theo bán cho ông Ánh chiều ngang mặt đường Trần Phú là 06m, chiều dài là 100m; cuối cùng là bán cho ông Q với diện tích trên.

Các thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q tự thực hiện. Ông chỉ nhớ ông Q mang thủ tục đến nhà ông để ông ký sang tên cho ông Q chứ hai bên không lên UBND phường. Ông Q đưa cho ông ký tên để tách thành ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng vài ngày sau ông Q lại đến đưa cho ông ký một lần nữa vì ông Q nói làm bị sai nên nhờ ông ký lại. Ông không biết ông Q đã tách thành mấy thửa. Con đường dân sinh giáp lô đất ông chuyển nhượng cho ông Q nguồn gốc có từ năm 2004 do ông và ông Lương Đình Cẩn thuê xe ủi chiều rộng 04m, chiều dài 60m tính từ đường vào thôn Nam Rạ, xã Đắk Nia đến giáp ranh đất ông Cẩn. Con đường này do ông và ông Cẩn mở đường để đi vào lô đất ông bán cho ông Cẩn và được ông Cẩn bắt đầu sử dụng năm 2004. Hiện nay trên thực tế có 4 hộ dân sử dụng con đường này là ông Cẩn, ông Nguyễn Hữu C, ông Đi, ông Lương Đình Hiếu. Hiện trạng con đường vẫn như trước không có sự thay đổi. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông Si có ý kiến: Con đường dân sinh rộng 04m tính từ mép tường cây xăng của ông N đến mép tường của công ty đường bộ, chiều dài 60m tính từ mép đường vào thôn Nam Rạ, xã Đắk Nia đến giáp ranh đất ông Cẩn có 4 hộ dân đang đi từ năm 2004 đến nay, ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng vì đây là con đường duy nhất để các hộ dân đi lại.

Người làm chứng ông Lương Đình Cẩn trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng đất của ông Si vào năm 2004 với chiều ngang mặt đường Trần Phú là 10m, chiều sâu tính từ mép đường Trần Phú đến diện tích đất còn lại của ông Si là 120m. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Cẩn và ông Si có mở một con đường chiều rộng 04m chia đôi chiều dài lô đất của ông Si, chiều dài con đường là 60m tính từ đường vào thôn Nam Rạ, đến giáp ranh đất của ông. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Si và ủi đường thì ông nhận chuyển nhượng thêm 04 thửa đất lô 02 giáp đất ông mua của ông Si và của Công ty đường

bộ. Sau đó ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu C 01 thửa đất năm 2013, cho ông Di một thửa năm 2010, cho ông Hiếu 01 thửa đất năm 2012, còn lại ông sử dụng 01 thửa. Ông và các hộ dân sử dụng con đường từ năm 2004 đến nay.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng của ông Lương Đình Cẩn vào năm 2013 chiều ngang mặt đường dân sinh là 1 m, chiều sâu là 65m tính từ mép đường dân sinh đến mép còn lại của ông Si hiện đang sử dụng. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Cẩn và làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa chính có đến đo đạc và thể hiện con đường dân sinh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Lê Đình Huân trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng đất của ông Ánh từ năm 2012, trước do ông Ánh nhận chuyển nhượng của ông Si chiều ngang mặt đường Trần Phú là 06m, chiều sâu tính từ mép đường Trần Phú đến mép con đường dân sinh đã có từ năm 2004. Trong quá trình xây dựng cây xăng cho ông N thì ông thấy ông Q, ông A và ông H có đến xem xét trong lúc xây dựng. Ông thấy ông Q chỉ cho ông N chiều sâu lô đất từ mép đường Trần Phú đến giáp công ty đường bộ nhưng ông N chỉ xây đến giáp con đường dân sinh. Khi ông Q đến thì đang xây móng của bờ tường cây xăng giáp đường dân sinh, ông Q có thấy nhưng không có ý kiến gì. Sau đó vài lần ông Q đi ngang qua nhưng không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Quý, bà Võ Thị N:

Buộc ông Lương Tiến N phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất mà ông Lương Tiến N đã lấn chiếm qua diện tích đất của ông Lê Văn Quý là 287,27m² với số tiền là: 420.854.672 đồng. (Theo kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Sag).

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA921521, thửa đất số 219 tờ bản đồ 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lương Tiến N, thửa đất tọa lạc tại tổ 3, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28-10-2020 nguyên đơn ông Lê Văn Q có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án Cấp cao Tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông Lương Tiến N trả lại diện tích đất thuộc thửa số 193 mà ông đã lấn chiếm. Ngày 02/11/2020 người đại diện theo ủy của bị đơn Lương Tiến N là bà Bùi Thị Dung có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 30/10/2020 Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông có Quyết định kháng nghị số 4105/2020/KNPT-DS với nội dung: Căn cứ vào kết quả thẩm định trích đo ngày 09/7/2019 và kết quả thẩm định ngày 25/9/2020, kết quả lồng ghép ngày 02/10/2020 thể hiện thửa đất 219 của ông N đã chồng lên thửa 193 của ông Q với diện tích 287,7m², việc ông N xây dựng tường rào chồng lên thửa 193 của ông Q là hành vi vi phạm pháp luật Đất đai và đã có sự ngăn cản của ông Q. Việc Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Nông nhận định “Ông N đã xây dựng công trình kiên cố không thể tháo dỡ trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Q được. Mặt khác, trong quá trình xây dựng ông Q thường qua lại xem nhưng không có ý kiến gì. Do đó, cần buộc ông N trả lại diện tích đất lấn chiếm bằng giá trị”. Đây là nhận định không có căn cứ. Đề nghị Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q và bà Võ Thị N buộc ông Lương Tiến N phá dỡ phần hàng rào bê tông (theo kết quả thẩm định ngày 24/9/2018) trả lại cho ông Q và bà N toàn bộ diện tích đất lấn chiếm. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA921521 thửa đất số 219 tờ bản đồ số 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lương Tiến N.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần Quyết định kháng nghị số 4105/2020/KNPT-DS ngày 30/10/2020 của Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông về nội dung án phí còn các nội dung khác vẫn giữ nguyên.

Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ đã thể hiện có sự lấn chiếm đất từ ông N lấn sang thửa đất số 193 của ông Q.

Các thông tin thửa đất đều thể hiện ông N mua 03 thửa đất 217, 218, 219 và có chiều ngang sát đường Trần Phú nhưng khi hợp thửa thì ông N đã lấn sang thửa số 193 và Văn phòng đăng ký đất đai đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông N bao gồm luôn cả thửa 193. Khi ông N tiến hành xây dựng tường rào đã không mời ông Q xác nhận ranh mốc giới, khi ông Q phát hiện ông N lấn đất thì ông Q đã báo chính quyền. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông N lấn đất của ông Q là đúng nhưng lại buộc ông N trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho ông Q là không đúng pháp luật vì tường rào do ông N xây không phải là công trình kiên cố không thể tháo dỡ, ông Q có yêu cầu được nhận lại đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông N tháo dỡ tường rào trả lại đất cho ông Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N phát biểu:

Thông nhất quan điểm của Luật sư đồng nghiệp, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên cũng cần phải xem xét nguồn gốc đất là mua của ai. Các chứng cứ đều thể hiện ông N mua của ông Q 03 thửa đất và ông Q có nhờ 02 người khác đứng tên dùm và theo giấy tờ thể hiện thì giá của 03 lô đất là 300.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Diện tích đất ông N mua là hơn 1.726m², sau khi mua đất thì ông N làm thủ tục xin hợp thửa và Văn phòng đăng ký đất đai lập thủ tục hợp thửa đúng quy định của pháp luật, mặc dù trên sơ đồ có thửa số 193 nhưng không rõ diện tích và các bên đã thống nhất trên thực địa về ranh mốc là giáp tường của Công ty đường bộ. Như vậy, ông N đã mua đúng diện tích đất mà ông Q chỉ ranh và khi mua xong thì diện tích chỉ còn hơn 1.500m² như vậy là thiếu đất và theo như án sơ thẩm xác định thì diện tích chỉ còn hơn 1.200m². Vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Ông N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ là ông Q đã bán cả thửa đất số 193 cho ông N. Theo kết quả lồng ghép sơ đồ thì thể hiện ông N đã lấn đất của ông Q tại thửa 193 và trên đất có tường rào do ông N xây dựng thì đủ điều kiện tháo dỡ tường rào để trả đất cho ông Q. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Đắk Nông và kháng cáo của ông Q sửa án sơ thẩm buộc ông N phải tháo dỡ tường rào trả đất cho ông Q.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông đúng về hình thức, nội dung, trong hạn luật định, nên kháng cáo và kháng nghị được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 32, diện tích 494m², UBND thị xã Gia Nghĩa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N, ông Lê Văn Q đứng tên ngày 24/9/2007:

[2.1] Ông Phan Lương Si là chủ sử dụng diện tích đất nông nghiệp 11.150m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 32, đất đã được UBND huyện Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U065566 ngày 19/11/2002 cho ông Si. Năm 2005 ông Si chuyển nhượng một phần, diện tích còn lại của thửa số 27 là 6.140m². Theo lời khai của ông Si (BL 303) vào tháng 6/2007 ông Si chuyển nhượng tiếp cho ông Lê Văn Q với chiều ngang mặt đường Trần Phú 30m, chiều sâu tính từ mép đường Trần Phú đến giáp đường dân sinh (đường dân sinh cách bờ tường của công ty Đường bộ 4m). Sau đó ông Q làm thủ tục tách thành 4 thửa đất như sau: Thửa đất số 217 tờ bản đồ số 32, diện tích 618m² do ông Lê Văn Q, bà Võ Thị N đứng tên giấy CNQSDĐ; thửa đất số 218, tờ bản đồ số 32, diện tích 500m² do ông Võ Tá A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa số 219, tờ bản đồ số 32, diện tích 598m² do ông Đậu Đình H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất số 193, tờ bản đồ số 32, diện tích 494m² do ông Lê Văn Q, bà Võ Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tách thành 4 thửa đất như nêu trên, ông Si và các đương sự không ai thắc mắc, khiếu nại.

[2.2] Căn cứ vào bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa cung cấp (BL 224) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông Q, A và H thì đều thể hiện thửa đất 193 giáp ranh với các thửa 217, 218 và 219.

[3] Ông Q và ông N đều xác định đến cuối năm 2015, ông N hỏi mua đất của ông Q tại các thửa 217, 218 và 219 khi thoả thuận mua thì không tiến hành đo đạc cụ thể. Đến ngày 08/01/2016 các ông Q, H và A tiến hành lập hợp đồng chuyển

nhượng đất cho ông N tại Văn phòng Công chứng Số 1 theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 14/01/2016 ông N tiến hành làm thủ tục hợp thửa đối với ba thửa đất 217, 218 và 219 và ngày 03/02/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lương Tiến N, bà Trịnh Thị S thửa số 219, diện tích 1.586m². Căn cứ vào hồ sơ hợp thửa của ông N do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Gia Nghĩa lập ngày 14/01/2016 thể hiện tại trích lục bản đồ (BL 91) các thửa đất 217, 218 và 219 có cạnh phía trên giáp mặt đường Trần Phú, cạnh phía sau không thể hiện giáp thửa 193, tại trích lục thửa đất (Sơ đồ cấp đổi-BL 90) thể hiện cạnh giáp đường Trần Phú đã chừa lộ giới 18m và cạnh phía sau giáp đường đất, trong sơ đồ hiện trạng đất không thể hiện thửa 193, như vậy có cơ sở kết luận khi tiến hành làm thủ tục hợp 3 thửa đất 217, 218 và 219 thì đã lấn sang thửa 193 của ông N. Theo trích đo địa chính hiện trạng khu đất lập ngày 02/10/2020 thể hiện thửa 219 của ông N (sau khi hợp thửa) đã lấn sang thửa 193 của ông Q là 287,27m². Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 193 (phần con đường đất) có diện tích 166,96m² không có tranh chấp nên Toà án cấp sơ thẩm không xét là có căn cứ.

[4] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần diện tích đất tranh chấp 287,27m² ông N đã xây dựng tường rào, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông N phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường theo kết quả thẩm định giá tài sản của Công ty SAG với số tiền 420.854.672 đồng như án sơ thẩm nhận định là không có căn cứ vì trên diện tích đất lấn chiếm là đất trống và chỉ có tường rào bao quanh. Trong trường hợp này cần buộc ông N phá dỡ phần tường rào trên diện tích đất 287,27m², trả lại diện tích đất này cho ông Q.

[5] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị huỷ án sơ thẩm, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Q, kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông. Sửa bản án sơ thẩm, buộc ông N phải tháo dỡ tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Q.

[6] Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[7] Về án phí:

-Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Q, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông và sửa án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 30, 32, 193 Luật Tố tụng Hành chính.

Căn cứ các Điều 12, 95, 99, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Lương Tiến N.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Q và kháng nghị của Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Đắk Nông. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 05/10/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q, bà Võ Thị N:

Buộc ông Lương Tiến N, bà Trịnh Thị S phải phá dỡ tường rào trên diện tích đất 287,27 m² thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 32. Ông N bà S có trách nhiệm trả lại cho ông Q, bà N diện tích đất 287,27m² thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 32 do ông Q bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Gia Nghĩa cấp số AK675236 ngày 24/9/2007. (Tứ cận theo bản trích đo địa chính, hiện trạng khu đất lập ngày 02/10/2020 của Công ty TNHH Môi trường và Trắc địa Hưng Thịnh -Chi nhánh Đắk Nông).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA921521, thửa đất số 219 tờ bản đồ 32 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/02/2016 cho ông Lương Tiến N, thửa đất tọa lạc tại tổ 3, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ông Lương Tiến N căn cứ bản án này để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật Đất đai.

3. Về án phí: Ông Lương Tiến N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn Quý, bà Võ Thị N được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004031 ngày 08/5/2019 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lương Tiến N phải chịu 25.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; trong đó bà Bùi Thị Dung (đại diện theo ủy quyền của ông Lương Tiến N) đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000 đồng nên được khấu trừ 7.000.000 đồng đã nộp; số tiền 18.000.000 đồng do ông Lê Văn Q đã nộp nên buộc ông N phải trả lại cho ông Quý 18.000.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Q và bà Võ Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho ông Q bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004423 ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Nông. Ông Lương Tiến N phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà đại diện theo uỷ quyền của ông N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004437 ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Nông.

6. 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 phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu VP, HS.

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

Hoàng Minh Thịnh