

Bản án số: 530/2024/DS-PT
Ngày 15 tháng 7 năm 2024
“V/v Tranh chấp 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 Ngô Đức Thọ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên - 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 Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 136/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2155/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1940. Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Đường B, Khu H, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2017).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Giang N1, sinh năm 1976. Địa chỉ liên hệ: Số A P, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lâm Kim H1 – Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành Đ – Giám đốc Văn phòng Đ3 chi nhánh N3; vắng mặt (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình D – Là bị đơn.

NHẬN THẤY:

- Theo Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Trần Thị N và lời khai trong quá trình giải quyết, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông Lê Huy H trình bày:

Bà Trần Thị N có diện tích 3.409m² thuộc thửa cũ 73 tờ bản đồ số 28 xã P, huyện N có nguồn gốc do bà N khai phá từ năm 1980, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 064543 ngày 09/4/1999. Sau đó, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P 383m², tách thành thửa 593 (một phần thửa cũ số 73), ông P đã được cấp Giấy chứng nhận. Sau đó ông P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ1, được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận. Ông Đ1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Ngọc B và bà B được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận số BC 928911 ngày 17/9/2010 với diện tích 383m² thuộc thửa số 168 (thửa cũ 593 và một phần thửa cũ 73) tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ số 28 cũ) xã P, huyện N. Đối với phần diện tích 132m² thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 28 cũ, nay là thửa số 125, tờ bản đồ số 27 mới nằm phía trước thửa 168 giáp với mặt tiền đường bà N vẫn để đất trống không chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Năm 2017, bà N làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã P công khai danh sách số: 26/DSTB ngày 17/7/2017, đề xuất cấp giấy chứng nhận cho bà N diện tích 132m² thửa mới số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N. Ngày 07/8/2017, Ủy ban nhân dân xã P có Tờ trình số: 178/Ttr-UBND trình Ủy ban nhân dân huyện N, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 – Chi nhánh N3 xem xét cấp Giấy chứng nhận cho bà N.

Tuy nhiên ngày 25/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 – Chi nhánh N3 có văn bản về việc chuyển trả hồ sơ số: 835/VPĐK cho rằng diện tích 132m² thửa mới số 125, tờ bản đồ số 27 xã P nằm một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 28 cũ đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 959641 ngày 13/10/2008 cho ông Nguyễn Đình D. Hiện nay, ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi Giấy chứng nhận số BY 492998 ngày 02/4/2015 tương đương với một phần thửa mới số 126, tờ bản đồ mới số 27 xã P.

Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 132m² thuộc một phần thửa số 126, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị N. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 492998 ngày 02/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Đình D đối với diện tích 2.021m² thửa 126, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N để điều chỉnh giảm diện tích 132m² thửa mới số 125 (một phần thửa số 126) tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N cấp lại cho bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D tự ý dựng cột bê tông, rào lưới B40 xung quanh thửa đất tranh chấp và có trồng một cây liêm. Đồng thời căn cứ vào kết

quả đo vẽ hiện trạng xác định thửa đất tranh chấp là thửa đất riêng biệt, không thuộc phần một thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27 xã P ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 15/3/2022 bà N gửi đơn sửa đổi bổ sung khởi kiện và yêu cầu công nhận diện tích đất 132m² thửa mới số 125, tờ bản đồ mới số 27 xã P, huyện N thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị N. Buộc ông Nguyễn Đình D nhổ trụ xi măng và lưới B40 giao trả lại tích đất 132m² để bà N quản lý sử dụng và kê khai cấp giấy chứng nhận.

- Tại Bản tường trình đề ngày 16/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đình D trình bày:

Phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 75 tờ 28 cũ có nguồn gốc bà ngoại của ông là cố Huỳnh Thị N2 (chết năm 2014) đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/4/1999. Sau khi cố Nam chết, mẹ ông là cụ Trần Thị C thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 959641 ngày 10/7/2008.

Sau đó, ông D được tặng cho quyền sử dụng đất nên ông làm thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 492998 ngày 02/4/2015 đối với thửa 126, tờ bản đồ mới số 27.

Còn diện tích 132m² thuộc thửa 125, tờ bản đồ 27 mới cũng nằm trong thửa 75, tờ bản đồ 28 cũ do Nhà nước cấp sọt, do không đủ diện tích nên ông D tiếp tục đăng ký, được đo đạc và cấp giấy biên nhận vào ngày 10/11/2017. Hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó ông D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông D có cắm các trụ bằng bê tông xi măng rào lưới B40 xung quanh và có trồng một cây liêm trên đất tranh chấp, trường hợp Tòa án xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N, ông tự tháo dỡ di dời, không yêu cầu thanh toán lại giá trị tài sản này.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ do ông Nguyễn Thành Đ2 đại diện trình bày:

Năm 2008, ông Nguyễn Đình D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị C đối với trọn thửa đất số 75, diện tích 2.021m² tờ bản đồ số 28 (Bản đồ địa chính cũ) xã P và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận chuyển nhượng ngày 13/10/2008 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 959625 do UBND huyện N cấp. Đến năm 2015, ông D lập thủ tục hồ sơ đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nền bản đồ địa chính mới thành lập năm 2008 đối với thửa 75, diện tích 2.021m² tờ bản đồ số 28 (bản đồ địa chính cũ) xã P tương ứng với thửa đất số 126, diện tích 2.023m², tờ bản đồ số 27 xã P (Bản đồ địa chính mới) và được 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 số BY 492998 ngày 02/4/2015 cho ông Nguyễn Đình D.

Việc bà Trần Thị N đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 492998 do Sở T cấp ngày 02/4/2015 cho ông Nguyễn Đình D để điều chỉnh giảm

diện tích 132m² thửa mới số 125 (nằm một phần thửa 126) tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N để cấp lại cho bà N, Sở T có ý kiến như sau:

Căn cứ theo nội dung xác nhận ngày 11/02/2015 của Ủy ban nhân dân xã P trên đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình D và biên bản kiểm tra hiện trạng của Ủy ban nhân dân xã P ngày 10/02/2015 thuộc thửa đất số 126, diện tích 2.023m², tờ bản đồ số 27 xã P (Bản đồ địa chính mới). Căn cứ Điều 76 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình D thuộc thửa 75, diện tích 2.021m² tờ bản đồ số 28 xã P (Bản đồ địa chính cũ) tương ứng với thửa đất số 126, diện tích 2.023m², tờ bản đồ số 27 xã P (Bản đồ địa chính mới) với số giấy BY 492998 ngày 02/4/2015 cho ông Nguyễn Đình D là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa số 125 diện tích 132m² và thửa số 126 diện tích 2.023m² cùng nằm trên một tờ bản đồ mới số 27 xã A được đo đạc thành lập năm 2008 có ranh giới hai thửa đất riêng biệt và hình thể cụ thể từng thửa đất, trong khi đó ông D chỉ được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 126 tờ bản đồ số 27 mới xã P. Do đó, việc bà N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 492998 cấp ngày 02/4/2015 để điều chỉnh giảm 132m² thửa mới số 125 (nằm một phần thửa 126) tờ bản đồ 27 xã P, huyện N để cấp lại cho bà N là không phù hợp và không có cơ sở.

Hiện tại, diện tích đất 132m² thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N theo ranh bản đồ địa chính thành lập năm 2008 chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho cá nhân, tổ chức nào.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 147, 184, 220, 235, 244, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 5, 98, 100, 105, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với ông Nguyễn Đình D:

1. Buộc ông Nguyễn Đình D giao trả cho bà Trần Thị N diện tích đất 132m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Vị trí, hình thể và diện tích thửa đất được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 4) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 2621/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 phát hành ngày 25/4/2020.

2. Buộc ông Nguyễn Đình D tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào bằng cột bê tông và lưới B40, một cây liềm trên đất phải giao trả cho bà Trần Thị N.

3. Bà Trần Thị N được kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của

Luật Đất đai năm 2013 đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N 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 BY 492998 ngày 02/4/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Đình D; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Đình D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị N và xem xét lại án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn ông Nguyễn Đình D có ông Vũ Giang N1 đại diện theo ủy quyền có ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ, không tiến hành đo vẽ phần đất của bà N mà chỉ đo vẽ phần đất của ông D trong khi con bà N đã bán một phần đất cho ông C1, sau đó ông C1 sang nhượng lại cho bà B, Tòa án không đưa các đương sự tham gia tố tụng để làm rõ nội dung vụ án nên đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Phần đất tranh chấp do ông D sử dụng từ khi bà C còn sống. Đối với thửa đất số 126 của ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy diện tích đất có tăng lên 2m² nhưng phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ thửa 75 của bà C và ông D sử dụng từ khi bà C còn sống cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm không đo vẽ phần đất của bà N mà chỉ đo vẽ phần đất của ông D là chưa xem xét toàn diện, khách quan vụ án. Trong khi bà N đã bán một phần đất cho nhiều người nhưng Tòa án sơ thẩm không mời và đưa họ tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quyền lợi của ông D. Do đó, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt.

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 bị đơn ông Nguyễn Đình D hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình D, 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 bị đơn ông Nguyễn Đình D làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Căn cứ Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 2621/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 phát hành ngày 25/4/2020 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 132m² được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 4) thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N.

[3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2023 (bút lục 329) đã xác định trên diện tích đất tranh chấp có 01 cây liêm do ông Dương t trên đất vào năm 2018 và hàng rào lưới B40 của ông D. Ông D khai trong trường hợp ông không được sử dụng đất thì ông tự tháo dỡ, di dời không yêu cầu định giá.

Nguyên đơn bà N cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 132m² thửa 125 tờ bản đồ số 27 thuộc một phần diện tích thửa đất số 73, tờ bản đồ số 28 cũ tọa lạc tại xã P của bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 064543 ngày 09/4/1999.

Còn bị đơn ông D cho rằng phần đất tranh chấp 132m² thửa 125 tờ bản đồ số 27 thuộc một phần diện tích thửa số 75, tờ bản đồ số 28 cũ tọa lạc tại xã P theo ranh bản đồ địa chính thành lập năm 1996 do mẹ ông D là bà Trần Thị C được Ủy ban nhân dân huyện N cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 959641 ngày 10/7/2008.

[3.1] Xét thấy, thửa đất 73 tờ bản đồ số 28 diện tích 3.409m² của bà Trần Thị N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/4/1999. Ngày 08/01/2007, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số: 21/QĐ.UBND đề thu hồi diện tích đất của bà N tại thửa 73 diện tích 276m² thực hiện dự án xây dựng tuyến đường từ đường C đến Hương lộ A xã P, huyện N. Đến ngày 03/4/2007, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P một phần thửa 73 diện tích 383m² (tách thửa số 73a), ông P đã được cấp Giấy chứng nhận tách thành thửa 593 diện tích 383m². Sau đó ông P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ1, được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận. Ông Đ1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Ngọc B và bà B được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận số BC 928911 ngày 17/9/2010 với diện tích 383m² thuộc thửa số 168 (thửa cũ 593 và một phần thửa cũ 73) tờ bản đồ số 27 (tờ bản đồ số 28 cũ) xã P, huyện N. Ngày 17/7/2017, bà Trần Thị N nộp đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 125 tờ bản đồ số 27 diện tích 132m² đất.

[3.2] Đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 28 cũ có nguồn gốc của cô Huỳnh Thị N2 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Huỳnh Thị N2 ngày 09/4/1999 diện tích là 2.828m². Tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác nhận cắt thửa 75 diện tích 807m² theo Quyết định số: 19/QĐ.UBND ngày 08/01/2007 của Ủy ban nhân dân huyện N để thực hiện dự án xây dựng tuyến đường từ đường C đến Hương lộ A xã P, huyện N. Do đó diện tích đất của thửa 75 còn lại là 2.021m².

Sau khi cô Huỳnh Thị N2 chết, cụ Trần Thị C kê khai thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 28 diện tích là 2.021m² (trong đó diện tích 300m² đất ở nông thôn và diện tích 1.721m² đất trồng cây lâu năm). Ngày 15/9/2008, cụ Trần Thị C lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình D thửa đất số 75 tờ bản đồ số 28. Ngày 13/10/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận (bút lục số 97).

Ngày 08/01/2015, ông Nguyễn Đình D có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 75 tờ bản đồ số 28 diện tích 2.2021m² theo ranh bản đồ địa chính mới thửa 126 tờ bản đồ số 27 diện tích 2.023m² và xác định ranh giới thửa đất không thay đổi. Tại Trích lục và đo trọt thửa đất bản đồ địa chính số 732/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 – Chi nhánh N3 phát hành ngày 02/02/2015 (bút lục 118), thực hiện theo hợp đồng với ông D để làm hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận thể hiện thửa đất số 75, tờ bản đồ số 28 cũ có diện tích 2.021m² nay là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 27 mới được đo vẽ trọt thửa, có kiểm tra đối soát ngoài thực địa diện tích là 2.023m². Ngày 02/4/2015, ông Nguyễn Đình D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối với thửa 126, tờ 27 có diện tích 2.023m² (trong đó diện tích 300m² đất ở nông thôn và diện tích 1.723,0m² đất trồng cây lâu năm).

[3.3] Tại văn bản số 178/UBND ngày 12/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện N xác định nguồn gốc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 (bản đồ năm 2008) có diện tích 132m² tương ứng với một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ số 28 cũ (bản đồ năm 1996) bà N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 064543 ngày 09/4/1999. (bút lục 293). Đồng thời tại Biên bản xác minh do UBND xã P, huyện N lập ngày 10/02/2015 (bút lục 117) và Phiếu thẩm định hồ sơ ngày 20/3/2015 (bút lục 116) ngày 20/3/2015 của Văn phòng đăng ký đai – Chi nhánh N3 xác định nguồn gốc đất thửa đất số 75, tờ bản đồ số 28 cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 959641 ngày 10/7/2008 cấp cho cụ Trần Thị C theo hệ thống bản đồ địa chính mới là thửa số 126 tờ bản đồ số 27 có diện tích 2.023m², tăng 2m² là do chênh lệch giữa hai lần đo đạc thành lập bản đồ địa chính, ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm cấp giấy.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích 132m² thuộc thửa 125, tờ bản đồ 27 mới tương ứng với một phần thửa đất số 73 tờ bản đồ số 28 cũ (bản đồ năm 1996) được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N ngày 09/4/1999.

Xét lời nại ra của ông D cho rằng diện tích 132m² thuộc thửa 125, tờ bản đồ 27 mới cũng nằm trong thửa 75, tờ bản đồ 28 của cụ Trần Thị C, nhưng do Nhà nước cấp không đủ diện tích đất nên ông D tiếp tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được đo đạc và cấp giấy biên nhận vào ngày 10/11/2017 là chưa có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N buộc ông Nguyễn Đình D tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào bằng cột bê tông và lưới B40, một cây liềm trên đất giao trả cho bà Trần Thị N diện tích đất 132m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ. Do yêu

cầu của bà N được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Đình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và ý kiến đề nghị của luật sư, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N 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 BY 492998 ngày 02/4/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Đình D; về chi phí tố tụng; về nghĩa vụ thi hành án 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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Đình D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Áp dụng các Điều 3, 5, 98, 100, 105, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH12 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N: Buộc ông Nguyễn Đình D giao trả cho bà Trần Thị N diện tích đất 132m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Vị trí, hình thể và diện tích thửa đất được giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 4 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số: 2621/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ3 phát hành ngày 25/4/2020.

2.2. Buộc ông Nguyễn Đình D tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào bằng cột bê tông và lưới B40, một cây liềm trên đất để giao trả đất cho bà Trần Thị N.

2.3. Bà Trần Thị N thực hiện việc kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 27 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đình D phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002063 ngày 20/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyễn Đình D còn phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N 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 BY 492998 ngày 02/4/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Đình D; về chi phí tố tụng; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**