

Bản án số: 189/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 9 - 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 215/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 19/09/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2023/QĐXX-PT ngày 05/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm: 1961, cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền bà N: ông Trương Quốc K, sinh năm: 1978, cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1940, cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khoa T, sinh năm: 1974; HKTT: 8/63, B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: 552/3 đường N, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (*Theo giấy uỷ quyền 05/4/2023*) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Tiên D, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ, Công Ty L3, địa chỉ: số C, đường C, phường Q,

Thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1964; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1968; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1970; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Khoa L1, sinh năm: 1972; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Khoa T, sinh năm: 1974; HKTT: 8/63, B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: 552/3 đường N, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Ông Nguyễn Khoa C, sinh năm: 1979; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Khoa T2, sinh năm: 1983; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Hoàng A, sinh năm: 1988; cư trú tại: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Bà N có thửa đất có diện tích 2.761 m², tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được UBND thị xã C cấp Giấy Chứng nhận QSD đất số Đ953942, số vào sổ 01504/QSĐĐ/1313/QĐ-UB ngày 21/7/2004. Đất đã được điều chỉnh cấp đổi một phần diện tích vào ngày 09/10/2013 nên diện tích đất còn lại là 1053.6 m². Nguồn gốc đất do bà N nhận sang nhượng của người khác vào năm 1989. Khi nhận chuyển nhượng đất chưa có Giấy Chứng nhận QSD đất, gia đình bà N nhận đất và sử dụng ổn định đến năm 2004 thì bà N đăng ký, kê khai cấp Giấy Chứng nhận QSD đất và được nhà nước cấp Giấy Chứng nhận QSD đất như đã nêu trên.

Thời gian sử dụng đất gia đình bà N sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên khoảng từ năm 2020 gia đình bà Nguyễn Thị N1 ở phía sau nhà bà N có những hành vi không đúng như rào đường, xây hàng rào lấn đất của bà N cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị N1 đã có hành vi rào lấn phần đất nằm trong phần diện tích đất đã được nhà nước cấp quyền sử dụng cho bà N. Do trước đây nhà bà N làm kinh doanh nên đã rào thụt vào cho tài xế dễ điều khiển xe ra vào xưởng. Nay bà N1 và người thân của gia đình bà N1 rào lại lấn chiếm vào đất của bà N,

không cho bà N sử dụng, không cho xe của bà N ra vào đất của gia đình nhà bà N. Khi đo đạc thì con bà N1 chỉ ranh lấn qua đất nhà bà N khoảng 68,1 m². Bà N xác định thửa đất của bà N được cấp Giấy Chứng nhận QSD đất là đúng và bà N1 đã làm công rào lấn qua đất nhà bà N. Nên bà N yêu cầu bà N1 tháo bỏ 01 cột sắt và 01 công lưới B40 trả lại cho bà N phần diện tích đất lấn chiếm là 68,1m² mà gia đình bà N và gia đình nhà bà N1 sử dụng làm lối đi vào đất của bà N từ xưa đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguyên toàn bộ diện tích đất 4.172 m² tại ấp H, thị trấn C, huyện C (nay là khu phố H, phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do gia đình bà N1 khai hoang, sử dụng ổn định, liên tục từ những năm 1976 đến nay. Do điều kiện còn khó khăn nên đến năm 2006 bà N1 mới là thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận QSD đất. Khi đó, UBND thị xã C đã tiến hành thẩm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình bà N1 và xác định đất có nguồn gốc do khai phá từ năm 1976, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không tranh chấp nên đã cấp Giấy Chứng nhận QSD đất cho bà N1, căn cứ theo Giấy Chứng nhận QSD đất số AG 803190 do UBND thị xã C cấp ngày 20/10/2006. Tại biên bản khảo sát hiện trạng sử dụng có sự tham gia trực tiếp của bà N với tư cách là chủ sử dụng đất liền ranh đều thống nhất với vị trí ranh giới tứ cận đất nên không có cơ sở để yêu cầu gia đình bà N1 trả lại đất. Còn chưa kể đến việc gia đình bà N1 đã ở ổn định trên đất từ năm 1976, sử dụng phần đất trong ranh giới của mình, không lấn chiếm của ai. Còn bà N chuyển đến ở cạnh đất của bà N1 từ khoảng năm 1992 (chủ đầu tiên của thửa đất là bà Nguyễn Thị D1, khai phá đất năm 1982 rồi bán lại cho ông L2, bà T3, sau này họ mới bán lại cho bà N). Sau khi chuyển đến một thời gian thì vào khoảng năm 1998-1998, bà N lợi dụng việc bà N1 vào rẫy thu hoạch mùa màng 02 tháng không có ai ở nhà mà lấn luôn phần đất của gia đình bà N1 cho bà Năm Đ ở nhờ cùng phần diện tích lối đi thẳng. Khi ở rẫy trở về bà N1 đã ngay lập tức yêu cầu vợ chồng bà N trả lại phần đất lấn chiếm và khơi lại lối đi thẳng nhưng do thời điểm đó các con bà N1 ở xa, chồng mất sớm, chỉ có một mình bà N1 ở nhà, phụ nữ chân tay yếu mềm, không dám để xảy ra xô xát, nên bà N1 mới dĩ hòa vi quý không làm lớn chuyện. Vì vậy, ranh đất của gia đình bà N1 giáp nhà bà N mới bị cong như vậy. Cho đến khi vợ chồng bà N dựng tường rào lên bao trùm cả phần đất của gia đình bà N1 cho bà Năm Đ ở nhờ và phần diện tích lối đi thẳng (khoảng 100 m²), gia đình bà N1 có đề nghị bà N ra giải quyết dứt điểm nhưng bà N không hợp tác mà đến nay còn kiện buộc gia đình bà N1 trả thêm 68,1 m² cho bà N.

Do đó, đối với yêu cầu của bà N về việc buộc bà N1 phải gỡ bỏ công rào có chiều ngang 4m trả lại cho bà N 68,1m² đất hoàn toàn không có cơ sở. Bởi, theo Giấy Chứng nhận QSD đất thể hiện rõ phần diện tích này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà N1. Trong khi thời điểm gia đình bà N1 xây tường rào, thì đã có hàng rào B40 có cọc gỗ, cọc bê tông được bà N rào xung quanh từ trước, nay hàng rào B40 của bà N vẫn còn đó, chứ chưa kể tới

việc bà N lấn phần đất khoảng 100 m² của gia đình bà N1 từ năm 1997-1998 như kể trên.

Do đó yêu cầu khởi kiện của bà N quá vô lý, không có cơ sở nên bà N1 hoàn toàn không đồng ý. Kính đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của gia đình bà N1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khoa T trình bày:

Ông T là con ruột của bà N1, là thành viên trong hộ gia đình của bà N1. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì căn cứ theo Giấy Chứng nhận QSD đất của bà N thì hiện nay bà N là người lấn chiếm đất của nhà bà N1 chứ nhà bà N1 không lấn chiếm đất của bà N. Nguồn gốc của thửa đất của bà N là bà N nhận chuyển nhượng của người khác chứ không phải bà N khai phá. Về việc cấp Giấy Chứng nhận QSD đất của bà N thì tại thời điểm cấp Giấy Chứng nhận QSD đất cho bà N thì bà N không liên hệ với gia đình bà N1 để xác định ranh giới đất và trên thửa đất của bà N cũng không xác định có giáp ranh với hộ bà Nguyễn Thị N1.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Khoa L1, bà Nguyễn Khoa C, ông Nguyễn Khoa T2 và bà Phạm Thị Hoàng A không có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước trình bày ý kiến theo văn bản số 01/UBND-KTN ngày 04/01/2023:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất có diện tích 4.127m² thuộc ấp H, thị trấn C (nay là khu phố H, phường H) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho hộ bà Nguyễn Thị N1. Bà Nguyễn Thị N1 nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả hồ sơ hành chính thuộc UBND thị trấn C ngày 27/9/2006, thành phần hồ sơ gồm: Bản sao chứng minh nhân dân, hộ khẩu của hộ bà Nguyễn Thị N1, Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất, Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1 ký ngày 05/4/2006, được UBND thị trấn C ký xác nhận ngày 02/10/2006 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là “khai phá năm 1976”, “không” tranh chấp, khiếu nại về đất đai, “phù hợp” với quy hoạch sử dụng đất, danh sách đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thị trấn C ký xác nhận ngày 11/7/2006. Thời điểm này chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, do đó Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ và xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất trên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Lập bản Trích đo địa chính ngày 11/10/2006. Ngày 16/10/2006, bà Nguyễn Thị N1 thực hiện nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ đối với thửa đất trên. Ngày 17/10/2006, phòng T4 lập Tờ trình số 1308/TTr.TN-MT trình UBND huyện C và được UBND huyện C phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UB ngày 05/8/2005 về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG803190 ngày 20/10/2006, đối với thửa đất có diện tích 4.127m² (đất thổ cư: 200m² và đất trồng cây lâu năm: 3.927m²) tại ấp H, thị trấn C cho hộ bà Nguyễn Thị N1. Như

vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai.

Đối với thửa đất có diện tích $2.557m^2$ thuộc ấp H, thị trấn C (nay là khu phố H, phường H) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc N: Bà Nguyễn Thị Ngọc N nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả hồ sơ hành chính thuộc UBND huyện C Chơn Thành ngày 23/6/2004, thành phần hồ sơ gồm: Bản sao chứng minh nhân dân, hộ khẩu của hộ bà Nguyễn Thị Ngọc N, Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất, Đơn xin giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc N ký ngày 08/4/2004, được UBND thị trấn C ký xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là khai phá năm 1980 và đề nghị Phòng Nông nghiệp – Địa Chính đo đạc lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản về việc Khảo sát hiện trạng sử dụng đất – Đo đạc lập hồ sơ địa chính do đội đo đạc thuộc phòng Nông nghiệp – Địa Chính lập ngày 28/5/2004. Ngày 29/6/2004, bà Nguyễn Thị Ngọc N thực hiện nghĩa vụ tài chính về Lệ phí trước bạ đối với thửa đất trên. Sau khi phòng Nông nghiệp – Địa Chính thẩm định hồ sơ đủ điều kiện đã lập Trích đo địa chính thửa đất và Tờ trình số 1029/TT-NN.ĐC ngày 19/7/2004 trình UBND huyện C và được UBND huyện C phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UB ngày 21/7/2004 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ953942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01504/QSDĐ/1313/QĐ-UB ngày 21/7/2004, đối với thửa đất có diện tích $2.671m^2$ (đất thổ cư: $300m^2$ và đất trồng cây lâu năm: $2.371m^2$) tại ấp H, thị trấn C cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc N. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 123, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003.

Từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên thì không nhận được đơn khiếu nại hay tranh chấp liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc hình dạng, kích thước và diện tích của các thửa đất theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số 08-2022 thị trấn C (do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện thực hiện và ký duyệt ngày 29/7/2022) có chênh lệch với hình dạng, kích thước và diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1 ngày 20/10/2006 và hộ bà Nguyễn Thị Ngọc N ngày 21/7/2004 có thể do: trong quá trình sử dụng đất từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N (năm 2004) và hộ bà N1 (năm 2006) đến thời điểm đo đạc lập Mảnh trích đo địa chính số 08-2022 thị trấn C (ngày 29/7/2022) các chủ sử dụng đất đã thay đổi ranh giới, mốc giới của các thửa đất nêu trên hay do lấn chiếm hoặc do sai số giữa 2 lần đo đạc tại 2 thời điểm, dẫn đến sự chênh lệch về hình dạng, kích thước và diện tích của khu đất. Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số H thị trấn C do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (nay là thị xã C) thực hiện và ký duyệt ngày 29/7/2022

thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 68,1m². Tuy nhiên, không thể xác định phần diện tích đất tranh chấp này thuộc phần diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N (năm 2004) hay bà N1 (năm 2006) do sử dụng phương pháp đo đạc và hệ tọa độ khác nhau: thời điểm đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N (năm 2004) và hộ bà N1 (năm 2006) đã sử dụng hệ tọa độ độc lập và M trích đo địa chính số 08-2022 thị trấn C do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện (nay là thị xã C) thực hiện và ký duyệt ngày 29/7/2022 đã sử dụng hệ tọa độ VN-2000.

Vì vậy, quá trình giải quyết vụ án đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành cần xác minh thêm thông tin để xác định, làm rõ việc tranh chấp là do các chủ sử dụng đất đã thay đổi ranh giới, mốc giới của các thửa đất hay do lấn chiếm hoặc do sai số giữa 2 lần đo đạc tại 2 thời điểm đo để có hướng giải quyết cụ thể.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phá dỡ 01 cánh cổng khung sắt lưới b40 và 01 cột sắt cao 3m trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N phần diện tích 68m² có tứ cận: phía đông bắc giáp thửa đất số 02, phía tây bắc giáp thửa đất số 01, phía đông giáp thửa số 02, phía nam giáp đường bê tông (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/09/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thoả thuận các đương sự.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

theo hướng ghi nhận sự thoả thuận các đương sự, cụ thể công nhận phần đất tranh chấp 5,4 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn; bị đơn tự tháo dỡ, di dời hàng rào đã xây dựng trên phần đất tranh chấp. Về án phí, chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử thấy:

Về phần diện tích 62,7 m² trong tổng diện tích 68,1 m² (có số hiệu đỉnh thửa 5,6,7,8,9,10,11,12 của tọa độ góc ranh theo mảnh trích đo địa chính số 688-2024 ngày 19/8/2024) hiện do bà N quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày rõ thực tế tường rào bằng gạch ống (chưa tô), có số hiệu đỉnh thửa 5,6,7,8 của tọa độ góc ranh là do phía gia đình bà N1 xây dựng và xác định tường rào này là ranh giới giữa hai thửa đất của bà N và hộ bà N1. Như vậy, phần diện tích này bị đơn bà N1 không tranh chấp và nguyên đơn bà N đang quản lý sử dụng nên quyền và lợi ích của bà N không bị xâm phạm.

Đối với phần diện tích 5,4 m² trong tổng diện tích 68,1 m² (có số hiệu đỉnh thửa 8, 9,10,11,12 của tọa độ góc ranh) – là phần đất có hình thể tam giác làm cổng rào (Cổng rào khung sắt B40 cao 1,8m dài 2,2m và 01 cột sắt cao 3m) do gia đình bà N1 xây dựng và sử dụng làm lối đi vào đất của mình được xác định là diện tích bà N còn tranh chấp.

Tại phiên tòa đại diện của bị đơn bà N1 đồng ý tháo dỡ cổng rào khung sắt B40 cao 1,8m dài 2,2m và 01 cột sắt cao 3m và thống nhất lại ranh giới đối với phần diện tích 5,4 m² này là đường thẳng có số hiệu đỉnh thửa 8, 9,10,11 của tọa độ góc ranh nối liền với đường ranh giới có số hiệu đỉnh thửa 6,7,8 của tọa độ góc ranh; với điều kiện phía bà N phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng. Tuy nhiên, bà N chỉ đồng ý thoả thuận với phía bà N1 về thống nhất xác định ranh giới, còn về án phí và chi phí tố tụng thì đề nghị Tòa xem xét.

Xét thấy, tại tòa phúc thẩm các bên đã thống nhất được với nhau về nội dung vụ án. Cụ thể:

+ Thống nhất ranh giới giữa thửa đất số 01 diện tích đất 2671 m², địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 953942, số vào sổ số 01504QSDD/1313/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/7/2004 cho bà N và thửa đất số 02 tờ bản đồ 00 diện tích: 4127 m², địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 803190, số vào sổ số H - 03173 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/10/2006 cấp cho hộ bà N1 là đường

có số hiệu chỉnh thửa là 5,6,7,8,9,10,11 của tọa độ góc ranh theo mảnh trích đo địa chính số 688-2024 ngày 19/8/2024.

+ Bà N được quản lý sử dụng đối với diện tích 68,1 m² (theo mảnh trích đo địa chính số 688-2024 ngày 19/8/2024).

Sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các bên không thống nhất với nhau nên được tính lại.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi trên nên không phải chịu.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm là 3.000.000 đồng do bà N nộp, Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng do bà N1 nộp.

- Chi phí đo đạc tại cấp sơ thẩm là 14.778.400 đồng do bà N nộp, Chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm là 8.730.000 đồng do bà N1 nộp.

Như vậy, tổng chi phí tố tụng mà các đương sự đã nộp là: 31.508.400 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn lẽ ra không được chấp nhận phần ở diện tích 62,7 m² trong tổng diện tích 68,1 m²; lý do phần diện tích này bị đơn bà N1 không tranh chấp và nguyên đơn bà N đang quản lý sử dụng nên quyền và lợi ích của bà N không bị xâm phạm. Vì vậy bà N phải chịu 91,2%, bà N1 phải chịu 7,9% trên tổng chi phí tố tụng. Cụ thể bà N1 phải chịu 2.489.000 đồng, bà N phải chịu 29.019.400 đồng. Theo đó, do bà N1 đã nộp là 13.730.000 đồng, do vậy bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà N1 số tiền 11.241.000 đồng.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy cần sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Chơn Thành.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1 được chấp nhận nên không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 158, 161, 163, 166, 189 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 105, 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N và bị đơn bà Nguyễn Thị N1. Cụ thể:

+ Thống nhất ranh giới giữa thửa đất số 01 diện tích đất 2671 m², địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 953942, số vào sổ số 01504QSDD/1313/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/7/2004 cho bà N và thửa đất số 02 tờ bản đồ 00 diện tích: 4127 m², địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 803190, số vào sổ số H - 03173 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/10/2006 cấp cho hộ bà N1 là đường có số hiệu chính thửa là 5,6,7,8,9,10,11 của tọa độ góc ranh theo mảnh trích đo địa chính số 688-2024 ngày 19/8/2024.

+ Bà N được quản lý sử dụng đối với diện tích 68,1 m² (theo mảnh trích đo địa chính số 688-2024 ngày 19/8/2024).

+ Buộc bà Nguyễn Thị N1 phá dỡ 01 cánh cổng khung sắt lưới b40 và 01 cột sắt cao 3m trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N ở phần diện tích 5.4m² có tứ cận: phía đông bắc giáp thửa đất số 02, phía tây bắc giáp thửa đất số 01, phía đông giáp thửa số 02, phía nam giáp đường bê tông (có sơ đồ mảnh trích đo địa chính số 688-2024 ngày 19/8/2024 kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu.

3. Chí phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị N1 số tiền 11.241.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- TAND thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo