

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 104/2024/DS-PT

Ngày 26/9/2024

*“V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất và yêu cầu bồi
thường thiệt hại”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lư Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Đặng Chí Công;

2. Đinh Thị Như Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25, 26 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm 05/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2024/QĐ-PT ngày 25/6/2024, Thông báo thời gian địa điểm mở lại phiên tòa số 254/2024/TB-TA ngày 12/9/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H; Địa chỉ: Số D đường A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lâm T: Bà Trương Thu H; địa chỉ: D đường A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2022 của Văn phòng C tỉnh Gia Lai)(Bà H có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1; Địa chỉ: Số D đường A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần N và bà Nguyễn Thị T2: Ông Phạm Ngọc Q; địa chỉ: F T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024 của Văn phòng C1)(Có mặt).

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

3.1. Bà Vũ Thị T3; Địa chỉ: Số C C, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Ngọc T4; Địa chỉ: Số C đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1963; địa chỉ: F L, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Có mặt).

4.2. Ông Đinh Xuân H2, sinh năm 1956; địa chỉ: F A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Có mặt).

4.3. Ông Đoàn Văn T5, sinh năm 1960; địa chỉ: D V, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Có mặt).

4.4. Bà Trần Thị T6, sinh năm 1965; địa chỉ: C A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Trương Thu H trình bày:

Năm 1989, gia đình tôi có mua lô đất của ông T7 theo Giấy tờ mua bán có kích thước ngang 15m, dài 70m. Đến năm 1992, gia đình tôi xây nhà để ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0237639 vào năm 1994. Đến năm 1997 do điều kiện kinh tế nên gia đình đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Vũ Thị T3 ở số E A, thành phố P, tỉnh Gia Lai nhưng chưa làm thủ tục tách thửa cho bà T3. Năm 2004, bà Vũ Thị T3 đã chuyển nhượng lại phần đất mua của gia đình tôi cho vợ chồng ông Trần N, bà Nguyễn Thị T8 và có nhờ vợ chồng tôi làm thủ tục tách thửa chuyển trực tiếp cho vợ chồng ông N, bà T8. Vợ chồng tôi đã đưa bì đồ cho vợ chồng ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 để đi làm thủ tục tách thửa phần diện tích mua trên.

Sau khi làm các thủ tục tách thửa đất thì năm 2007, giữa gia đình tôi và gia đình ông N, bà T1 thống nhất xây một bức tường chung, do tin tưởng ông Nam nên chúng tôi để ông N kêu thợ về tự xây tường và gia đình tôi cũng đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp gì.

Khoảng thời gian năm 2022 do vợ chồng tôi muốn bán nhà để chuyển đi nơi khác sinh sống cùng với các con nên tôi đã rao bán nhà, khi gia đình chúng tôi bán nhà thì gia đình ông N không có ý kiến gì, đến ngày 09/4/2022 khi chúng tôi nhận cọc thì ông N, bà T1 đã ngăn cản và cho rằng gia đình chúng tôi lấn chiếm đất của ông, bà. Vì các bên không thỏa thuận được nên tôi đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T đề nghị giải quyết, tại các buổi làm việc ở phường giữa chúng tôi không thống nhất được phương án giải quyết. Quá trình giải quyết tôi có yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần N, bà Nguyễn Thị T8 phải trả phần diện tích đã lấn chiếm là 23,3m² theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 14/11/2022 và buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại 230.000.000 đồng (trong

đó thiệt hại về việc đập phá bức tường là 30.000.000 đồng và tiền gia đình chúng tôi bị phạt cọc do vi phạm thời hạn mua bán nhà và đất là 200.000.000 đồng).

Nay, tôi đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Trần N, bà Nguyễn Thị T8 phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 13,18m² và tôi xin rút yêu cầu về phần bồi thường thiệt hại, gồm giá trị bức tường đã bị đập phá là 30.000.000 đồng và 200.000.000 đồng là khoản tiền gia đình chúng tôi bị phạt cọc do vi phạm thời hạn mua bán nhà và đất.

2. Bị đơn ông Trần N và bà Nguyễn Thị T8 trình bày:

Chúng tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, vì: Năm 2004 gia đình chúng tôi mua lại của bà Vũ Thị T3 phần đất có diện tích 542m² (rộng 7,85m x dài 69m) tại xã C, thị xã P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ D, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Khi gia đình tôi mua và hoàn tất thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận phía đông giáp đường A dài 7,85m, phía Tây giáp thửa đất dài 7,85m, phía Bắc giáp thửa đất số 334 dài 69m; phía Nam giáp thửa đất số 335 dài 69m. Đồng thời, chúng tôi xác định căn nhà của bà H xây dựng bức tường bắt đầu từ mét thứ 12,92 (từ mặt đường A trở lùi về phía sau thửa đất) là khoảng 4m.

Vào năm 2005, bà H đập căn nhà cũ và xây căn nhà hiện tại có chiều dài là khoảng 27m (tính từ mét thứ 12,92). Đến năm 2010 bà H tiếp tục xây thêm phần tường ở sau. Khi đó chúng tôi cứ nghĩ là gia đình bà H xây tường thêm trên phần tường cũ của bà H đã xây dựng năm 2005. Khi đó, chúng tôi không có ý kiến gì vì chúng tôi hay đi làm xa và hơn nữa cứ nghĩ là gia đình bà H xây trên bờ tường của gia đình mình. Cho đến ngày 26/02/2022, gia đình ông T có hỏi mua của vợ chồng tôi 1m đất chiều ngang sát tường rào chung, từ giữa thửa đất về cuối thửa đất với giá 240.000.000 đồng, tuy nhiên vợ chồng tôi không nhất trí và nói có mua thì sẽ chuyển nhượng cho 1m từ đầu thửa đến cuối thửa đất cho thẳng ranh giới đất. Hai bên cùng đo đạc lại đất thì tôi và ông T phát hiện đất của tôi bị lấn vào khúc giữa thửa đất chỉ còn 7,1m (trong khi phần đầu thửa đất là 7,85m, phần cuối là 7,72m). Khi biết đất của tôi thiếu khoảng 23m² và thửa đất của ông T nhiều hơn so với Giấy chứng nhận (phần đầu thửa đất là 8,1m phần giữa thửa đất lớn hơn 7,85m), đồng thời ranh giới thửa đất của hai nhà không phải là một đường thẳng thì ông T có nói với vợ chồng tôi: “Ồ mãi không sao, bây giờ có việc lại lòi ra”.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 14/11/2022 của Tòa án thì xác định được ông T, bà H đã lấn chiếm của chúng tôi phần đất có diện tích khoảng 23m² (chỗ rộng nhất khoảng 0,75m² hình thể là tam giác nhọn). Hiện phần đất tranh chấp là đất nông nghiệp có giá thị trường khoảng 80.500.000 đồng.

Chúng tôi không thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố buộc gia đình bà H phải trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình tôi là 23m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2022, phần đất này có giá trị khoảng 80.500.000 đồng. Ngoài ra, khi vợ chồng tôi mua đất của gia đình bà H thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

gia đình bà H không có trang 3 nhưng khi nguyên đơn khởi kiện ra Tòa thì lại cung cấp cho Tòa án trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, tôi cho rằng trang 3 này là không đúng sự thật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần N và bà Nguyễn Thị T2 là ông Phạm Ngọc Q trình bày: Tôi thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn đã trình bày.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu trình bày:

Tôi là hàng xóm của gia đình ông T và ông N, năm 1998 do biết gia đình ông T cần tiền nên bán thửa đất bên cạnh, nên tôi đã nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên, khi tôi nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Lâm T thì ông T9 làm nhà và còn lại thì ông T dẫn tôi ra chỉ thửa đất cần bán, lúc đó tôi không đo đạc vì thời điểm đó đất ở đây không có giá trị. Khi tôi mua thửa đất của ông T có giá 13.000.000đ, đến năm 2004 do cần tiền nên tôi bán cho ông N là chủ đất sát bên cạnh, khi bán cho ông N thì lúc này tôi mới tiến hành đo đạc, khi đo và viết giấy bán cho ông N thì phía mặt trước có chiều ngang là 7,85m, chiều dài là 66m, nhưng tại thời điểm tôi mua đất của ông T thì ông T đã làm nhà và có bức tường chính giữa bị cong, tôi chấp nhận mua như hiện trạng, khi bán lại cho ông N vẫn chấp nhận hiện trạng nên tôi ký giấy tờ bán đất cho ông Nam với giá trị chuyển nhượng thửa đất này là 159.000.000đ. Do trước đây tôi mua của ông T không có giấy tờ gì nên tôi nhờ ông T đưa giấy tờ cho gia đình ông N tự đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi tôi bán cho ông N thì có ranh giới là hàng rào dâm bụt, hiện hàng rào này đã bị phá dỡ nên tôi hoàn toàn không xác định được ranh giới giữa các bên. Khi tôi nhận chuyển nhượng thì ông T đã xây nhà và có bức tường như hiện trạng, năm 2005 gia đình ông T có sửa nhà nhưng chỉ coi nóc nhà không liên quan gì đến bức tường, tôi xác định bức tường đã xây trước khi tôi nhận chuyển nhượng thời điểm năm 1998.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Tú trình bày:

Giữa tôi và ông T bà H có thỏa thuận về việc mua bán căn nhà và đất tại số nhà D Ấ, phường T, P, Gia Lai với số tiền là 3.800.000.000đ, nhưng bị gia đình ông N, bà T2 kiện nên ông T và bà Hương không thực hiện được việc bán nhà và đất cho tôi, vì vậy ông T và bà Hương phải trả lại tiền cọc cho tôi là 200.000.000đ và tiền phạt cọc giữa hai gia đình đã thỏa thuận là 200.000.000đ. Đến nay giữa tôi và gia đình ông T bà Hương đã giải quyết xong vấn đề mua bán nhà đất, vì vậy tôi đề nghị Tòa án cho tôi vắng mặt tại các buổi làm việc, tôi không tham gia phiên tòa và đề nghị Tòa án không gửi các văn bản tố tụng cho tôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H phần đất có chiều dài tính từ tim đường A đến mét thứ 43,71 kéo về cuối thửa đất cho đến mét thứ 76,01, hình thể là một tam giác, có diện tích 13,18m² thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AB 949102 do UBND thành phố P cấp ngày 03/3/2005 mang tên Trần N và bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ thửa đất thôn D, xã C, Thành phố P, Gia Lai (nay là số D Á, phường T, Thành phố P, Gia Lai), có chiều dài các cạnh như sau:

Phía Tây có chiều rộng cạnh là 0,77 m giáp với phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận của ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H.

Phía Nam giáp với đất của ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H có chiều dài cạnh là 32,30m (đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số D0237639 do UBND thị xã P (cũ) cấp ngày 12/9/1994 địa chỉ thửa đất thôn D, xã C, thành phố P, Gia Lai nay là số D Á, phường T, Thành phố P, Gia Lai).

Phía Bắc giáp với đất của ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1 có chiều dài cạnh 32,39m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949102 do UBND thành phố P cấp ngày 03/3/2005 mang tên ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1.

Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn là ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H phải trả là diện tích lấn chiếm là 19,69m².

Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1 phải bồi thường số tiền thiệt hại là 230.000.000đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chi trả phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/02/2024 bị đơn ông N, bà T1 kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS -ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, ông N và bà T10 rằng nội dung của bản án chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ nhưng lại xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đúng pháp luật, đã xâm hại đến quyền và tài sản của ông N và bà T1. Do đó ông bà yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Lâm T, bà Trương Thu H và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai theo hướng buộc nguyên đơn ông T, bà H phải trả cho ông N, bà T1 phần diện tích đất lấn chiếm là 21,4m² có tứ cận: Phía đông giáp móng nhà ông T, bà H có chiều dài 0m; Phía tây giáp cọc sắt nhà ông T, bà H có chiều dài 0m; Phía nam giáp đất ông T, bà H có chiều dài 55,93m; Phía bắc giáp đất ông N, bà T1 có chiều dài 55,95m. Trên phần diện tích đất nguyên đơn ông T, bà H lấn chiếm của bị đơn từ vị trí móng nhà đến góc nhà với chiều dài 16,34m, hiện nay nguyên đơn đã xây nhà nên không buộc nguyên đơn phải trả đất mà thanh toán giá trị bằng tiền cho bị đơn ông N, bà T1; còn vị trí từ góc nhà đến phía tây giáp cọc sắt với chiều dài 39,6m buộc nguyên đơn ông T, bà H phải trả lại diện tích đất cho ông N, bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 nộp ngày 05/02/2024 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vũ Thị T3 có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Ngọc T4 vắng mặt lần thứ 2, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc đất của nguyên đơn: Năm 1989 gia đình ông T có nhận chuyển nhượng của ông T7, diện tích đất là ngang 15 mét, dài 70 mét, đến năm 1992 gia đình ông T xây nhà, năm 1994 gia đình ông T mới làm thủ tục đăng ký để cấp giấy chứng nhận, ngày 12/9/1994 gia đình ông Nguyễn Lâm T được UBND thị xã P (nay là UBND thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0237639, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01, diện tích là 1080m² (đất ở 400m², hoa màu 680m²).

Năm 1997, gia đình ông T chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Vũ Thị T3 thừa đất có chiều ngang là 7,85m và chiều dài là 66m, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, đến năm 2004 do bà Vũ Thị T3 chuyển nhượng lại cho ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1. Bà Vũ Thị T3 đã đề nghị ông T, bà H làm hợp đồng chuyển nhượng từ bà Vũ Thị T3 sang cho ông Trần N, bà Nguyễn Thị T8. Sau khi chuyển nhượng cho ông N, bà T8 thì đến năm 2018 ông T, bà H cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10 diện tích 538m² ngang 7,85m và chiều dài 69m.

[2.2] Về nguồn gốc đất của bị đơn ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1: Năm 2004 ông N, bà Thu nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị T3 phần đất có diện tích 542m² (rộng 7,85m x dài 66m). Diện tích đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Lâm T, bà Trương Thu H chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T3; sau đó bà Vũ Thị T3 đã chuyển nhượng lại cho ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1. Căn cứ trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà H và ông N, bà T1

đến ngày 03/3/2005 ông N, bà T1 đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 335A, tờ bản đồ số 21, diện tích 542m² với chiều ngang trước, sau là 7,85m và chiều dài 69m và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lâm T, bà Trương Thu H:

Theo văn bản số 3867/CNVPĐKĐ-KTĐC ngày 08/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh tại Pleiku thì: “Theo quy định về công tác đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thì vị trí, hình thể, kích thước, giới cận thửa đất được xác định theo hiện trạng, phạm vi quản lý, sử dụng của người sử dụng đất.

Tại thời điểm đo đạc, thành lập bản đồ địa chính xã C năm 1996 thì thửa đất của ông Nguyễn Lâm T thể hiện giới cận: Phía Đông giáp đường A có kích thước là 14,91m; phía Tây giáp thửa 338 có kích thước 12,94m; phía Nam giáp thửa 336, 337 có kích thước 103,2m; phía Bắc giáp thửa 334 có kích thước 101,2m.

Tại thời điểm đo đạc, thành lập bản đồ địa chính phường T năm 2011 thì thửa đất của ông Nguyễn Lâm T thể hiện giới cận: Phía Đông giáp đường A có kích thước 7,95m; phía Tây giáp thửa 18 (đất bà M) có kích thước là 8,14m; phía Nam giáp thửa 17 có kích thước là 78,13m; phía Bắc giáp thửa 15 (đất ông N) có kích thước 75,84 m”.

Như vậy, kích thước, hình thể thửa đất do ông T, bà H sử dụng có thay đổi so với bản đồ địa chính được đo đạc năm 1996, 2011; mặt khác hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp có sự chênh lệch về diện tích, theo đó, quyền sử dụng đất được cấp có cạnh phía Đông (mặt đường A) có kích thước 7,85m trong khi hiện trạng nguyên đơn đã xây dựng nhà trên phần đất tại cạnh phía Đông có kích thước 8,10m. Do đó, không thể căn cứ vào trích lục thửa đất năm 2004 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H làm cơ sở giải quyết tranh chấp mà cần xác định theo hiện trạng thực tế ranh giới sử dụng đất do các bên đương sự đã thỏa thuận để giải quyết tranh chấp.

[2.4] Trong quá trình tham gia tố tụng các bên đương sự đều thừa nhận giữa hai thửa đất có tồn tại một bức tường chung được các bên thỏa thuận xây dựng vào năm 2007, các đương sự đã sử dụng ranh giới này ổn định, không tranh chấp. Ranh giới là bức tường chung được các bên tự xác lập cách thời điểm xảy ra tranh chấp là 15 năm. Tại thời điểm các bên xác lập ranh giới gồm hàng rào, xây tường thì không có bên đương sự nào có ý kiến hoặc nhờ chính quyền địa phương can thiệp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 định: “Ranh giới giữa các thửa đất liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Trong trường hợp này, được coi là các bên đã thỏa thuận về ranh giới sử dụng đất từ năm 2007 thông qua việc xây dựng tường gạch, nhưng hiện nay đã bị dỡ bỏ chỉ còn lại phần móng. Theo sự thỏa thuận này cạnh phía Tây của thửa đất do ông T, bà H sử dụng là 6,50m; thỏa thuận này phù hợp với lời khai của nguyên đơn tại UBND phường T vào ngày 19/5/2022 như sau: “...do diện tích đất nhà tôi phía sau bị thiếu khoảng 1,5m so với GCN vừa qua có người đến hỏi mua nhưng vì người mua có nhu cầu đất bằng đầu bằng đuôi nên gia đình tôi có qua

nhà ông N thỏa thuận phần phía sau đuôi (biết rằng phía sau nhà tôi thiếu đất nhưng nhà tôi muốn giữ trọn tình nghĩa xóm làng) thì ông N đồng ý nếu kéo bằng đầu bằng đuôi lô đất của tôi thì gia đình tôi trả ông N 400 triệu... ”.

[2.5] Thừa đất mà ông T, bà H đang tranh chấp với ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 là do nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn ông T, bà H. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 11/9/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà H và bên nhận chuyển nhượng ông N, bà T1 thể hiện ông T, bà H đã chuyển nhượng cho ông N, bà T1 với chiều dài 66m và chiều rộng 7,85m; ranh giới thửa đất từ phía đông ra phía Tây là một đường thẳng nên ông T, bà H phải có trách nhiệm giao đủ phần diện tích chuyển nhượng cho ông N, bà T1.

[2.6] Liên quan đến các thửa đất nêu trên thì bị đơn ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1 còn được cấp thửa đất số 103, tờ bản đồ số 01 diện tích 1.087m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 237103 do UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp ngày 13/6/1994; thửa đất này giáp ranh với thửa đất ông N, bà Thu n chuyên nhượng từ ông T, bà H. Hiện trạng thửa đất có diện tích lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận; cạnh phía Đông và phía Tây nhiều hơn so với giấy chứng nhận, nhưng thửa đất này đã được bị đơn ông N, bà Thu n chuyên nhượng từ chủ đất cũ là ông T7 vào năm 1999 là trước thời điểm nhận chuyển nhượng lại thửa đất có kích thước 7,85m x 66m từ ông T, bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H và bị đơn ông N đều khai rằng ranh giới giữa hai thửa đất của bà H và thửa đất của ông N trước đây là hàng rào râm bụi, hiện nay hàng rào râm bụi không còn. Mặc dù vậy, theo kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 30/8/2024 thì tại vị trí cuối thửa đất này có tồn tại một cọc sắt, đồng thời tại vị trí hàng rào râm bụi có hàng rào trụ bê tông được chôn dưới mặt đất. Riêng hàng rào cuối thửa đất (đoạn có cọc sắt) có hàng rào dài 15,88m; theo bị đơn ông N trình bày vào năm 2008 ông N xây dựng tường rào làm ranh giới giữ đất. Lời khai của nguyên đơn, bị đơn phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với kết quả của việc xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 11/4/2022 do Tòa án nhân dân thành phố Pleiku tiến hành và phù hợp với việc xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tiến hành vào ngày 30/8/2024. Vì vậy, ranh giới giữa hai thửa đất này cũng được xác định là hàng rào râm bụi; hiện nay là hàng rào trụ bê tông và hàng rào xây năm 2008, vì vậy, diện tích đất ông N, bà Thu n chuyên nhượng lại từ ông T, bà H có kích thước 7,85m x 66m là đúng hiện trạng, phù hợp với hình thể thửa đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.7] Tại phiên tòa những người làm chứng gồm ông Đỗ Văn H1, ông Đinh Xuân H2, ông Đoàn Văn T5, bà Trần Thị T6 khai đều biết việc hai bên gia đình nguyên đơn và bị đơn cùng thuê ông T5 xây bức tường làm ranh giới vào năm 2007. Nhận thấy phần trình bày này phù hợp với lời khai của nguyên đơn và bị đơn về việc thỏa thuận xây dựng ranh giới hai thửa đất là bức tường gạch chung từ năm 2007.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Như phân tích nêu trên, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 21,4m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông N và bà T1. Theo hiện trạng ranh giới do các bên chỉ dẫn trong quá

trình đo đạc thể hiện ông N, bà T1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp dựa trên ranh giới hai thửa đất là bức tường gạch chung đã được các đương sự thỏa thuận xây dựng từ năm 2007. Trên cơ sở đó, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp 21,4m² đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận. Trên phần diện tích đất này từ vị trí móng nhà đến góc nhà (theo bản trích đo hiện trạng) có chiều dài 16,34m nguyên đơn đã xây nhà kiên cố trên diện tích 6,2m² nên không buộc nguyên đơn phải trả đất mà thanh toán giá trị bằng tiền cho bị đơn ông N, bà T1 (theo biên bản định giá ngày 30/8/2024 thì phần đất này có giá trị 33.340.000 đồng); còn từ vị trí góc nhà đến phía tây giáp cọc sắt với chiều dài 39,6m buộc nguyên đơn ông T, bà H phải trả lại diện tích đất cho ông N, bà T1.

[4] Từ những phân tích, nhận định như trên cùng ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, thấy rằng càn chấp nhận kháng cáo của ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm cho nên cũng cần phải sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định.

Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 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;

- Áp dụng Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 202 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H về việc buộc ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại 13,8m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949102 do UBND thành phố P cấp ngày 03/3/2005 mang tên Trần N và bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ thửa đất thôn D, xã C, Thành phố P, Gia Lai (nay là số D Ấ, phường T, Thành phố P, Gia Lai).

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1; buộc ông Nguyễn Lâm T, bà Trương Thu H phải trả cho ông N, bà T1 phần diện tích đất lấn chiếm là 21,4m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 949102 do UBND thành phố P cấp ngày 03/3/2005 cho ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1, có tứ cận:

Phía Đông giáp móng nhà ông T, bà H có chiều dài 0m (góc nhọn);

Phía Tây giáp cọc sắt do ông N xác định, có chiều dài 0m (góc nhọn);

Phía Nam giáp đất ông T, bà H có chiều dài 55,93m;

Phía Bắc giáp đất ông N, bà T1 và phần đất tranh chấp do nguyên đơn xác định có chiều dài 11,63m + 4,71m + 7,33m + 32,27m.

Trên phần diện tích đất 21,4m² này có 6,2m² đã xây nhà, làm móng kiên cố nên buộc ông Nguyễn Lâm T và bà Trương Thu H phải trả giá trị tương ứng với quyền sử dụng đất là 33.340.000 đồng (Ba mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng) cho ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1.

(Ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn được xác định từ cạnh phía Tây tại cọc sắt (vị trí 6,50m) nối đến góc nhà xây theo kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 30/8/2024, kèm theo bản án phúc thẩm).

2. Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Trần N và bà Nguyễn Thị T1 phải bồi thường số tiền thiệt hại là 230.000.000 đồng.

3. Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 16.635.820đ (Mười sáu triệu, sáu trăm ba lăm nghìn, tám trăm hai mươi đồng) bà Trương Thu H phải chịu (đã nộp).

Tại cấp phúc thẩm ông Trần N đã nộp 16.504.274 đồng; bà Trương Thu H và ông Nguyễn Lâm T phải trả lại 16.504.274 đồng cho ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Lâm T, bà Trương Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 1.667.000 đồng (Một triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) tương ứng với giá trị đất phải trả cho ông N và bà T1, nhưng được khấu trừ vào số tiền 14.600.000 đồng (Mười bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà H đã nộp; số tiền còn lại 12.633.000 đồng (Mười hai triệu, sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng) hoàn trả cho bà H theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0001949 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

Hoàn trả cho ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 2.306.500 đồng (Hai triệu, ba trăm lẻ sáu nghìn, năm trăm đồng) đã nộp theo biên lai số 0002958 ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần N, bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông N, bà T1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001285 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

6. 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn

