

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 85/2025/DS-PT

Ngày: 20/6/2025

V/v: Tranh chấp quyền

sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Bích Liễu;**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Hạng;**

Ông Trần Minh Thật.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phạm Mỹ Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024 và các Thông báo mở phiên tòa khác giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đoàn Ngọc B**, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; Có mặt.

- Bị đơn: Bà **Trịnh Thị L**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Huy H**, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số F H, phường P, N, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền do Văn phòng C2 lập ngày 26/5/2025). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đoàn Ngọc B**, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền số công chứng 2490, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 lập ngày 02/12/2019). Có mặt.

2. Bà **Trịnh Thị Thanh H1**, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Ông **Nguyễn Xuân H2**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Ông **Trịnh Minh H3**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

5. Bà **Trần Thị Kim P**; sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn Q, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Thái Đức C**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị H4**, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn – bà Trịnh Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Trịnh Thị Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và nội dung bản án dân sự sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 47 tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 73) bộ bản đồ địa chính Lâm nghiệp phường N có diện tích 3984m² (mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: 10/2043) tọa lạc tại Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Thái Đức C, sinh năm 1967 cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1971 cùng trú tại đội F thị trấn N (nay là Tổ dân phố A, phường N) theo “Giấy sang nhượng đất rừng bạch đàn + hoa màu” lập ngày 14/9/1991. Diện tích chuyển nhượng khoảng 5500m² với giá tiền 2.600.000 đồng. Ngày 14/3/2011, ông đã làm xong các thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất và đến ngày 27/8/2012, Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 314238, số vào sổ cấp GCN: CH01485 cho ông là Đoàn Ngọc B, sinh năm 1956 cùng vợ là bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953. Phần diện tích đất ông giảm 1.516m² (5.500m²- 3984m²) là do khi làm giấy sang nhượng giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông hai bên đo đạc không chính xác nên giảm.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông quản lý, sử dụng diện tích đất 3984m² ổn định, không tranh chấp với ai. Đến tháng 12/2018, gia đình bà Trịnh Thị L là hộ sử dụng đất liền kề lợi dụng khi ông vắng nhà đã tiến hành thuê mướn máy ủi để san ủi trái phép 11 cây bạch đàn do ông C trồng là ranh giới cũ giữa hai thửa đất và tiến hành trồng trụ bê tông, rào dây kẽm gai và lưới B40 mà không được sự đồng ý của ông. Sau khi liên hệ gia đình bà L đề thương lượng nhiều lần nhưng không thành, ông đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N để được giải quyết tranh chấp đất đai. Tại biên bản làm việc vào các

ngày 26/9/2019, 30/9/2019 và 09/10/2019, Ủy ban nhân dân phường N đã tiến hành hòa giải nhưng không thành vì vậy ông nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà Trịnh Thị L phải hoàn trả cho ông 272m² diện tích đất đã lấn chiếm theo nội dung đơn khởi kiện, tuy nhiên sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại hiện trạng ông xác định diện tích ông yêu cầu bà Trịnh Thị L phải hoàn trả cho ông là 123.8m² đồng thời ông yêu cầu bà L và những người có liên quan phải tiến hành tháo dỡ hàng rào trụ bê tông + trụ gỗ và lưới B40 + dây thép gai để trả lại hiện trạng đất cho ông. Tại đơn khởi kiện ông có yêu cầu bà L phải bồi thường 11 cây bạch đàn tuy nhiên tại phiên tòa ông không yêu cầu nữa.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng thửa đất tranh chấp và chi phí định giá tài sản tranh chấp, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại các bản tự khai, trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trịnh Thị L ủy quyền cho bà Trịnh Thị Thanh H1 và ủy quyền cho ông Trần Huy H trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Ngọc B yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại 272m² đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 01 bản đồ địa chính phường N tọa lạc tại Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa vì gia đình bị đơn đã sử dụng diện tích đất hiện tại ổn định, lâu dài và không có tranh chấp, cụ thể:

- Năm 1990, ông Lê T sang nhượng cho bà Trịnh Thị L diện tích đất 1000m² hiện tại là thửa đất số 96, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính phường N tọa lạc tại Tổ dân phố A, phường N theo giấy chuyển nhượng viết tay lập ngày 15/4/1990, đo bằng thước dây và có xác nhận của ông Thái D là trưởng thôn 10. Tuy nhiên, vì gia đình bị đơn khó khăn, thuộc diện hộ nghèo nên không có điều kiện để làm sổ đỏ đến nay bị đơn xin trích lục kích thước cạnh thửa đất mới biết được diện tích đất này chỉ còn lại 623,5m², chênh lệch so với diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu. Gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định, lâu dài và không có tranh chấp với ai. Về nguồn gốc và thực tế sử dụng gia đình bị đơn đều được các hộ lân cận biết và có xác nhận.

- Năm 2006 bà Trịnh Thị L đã chuyển nhượng 700m² đất thuộc phần diện tích đất 1242m² thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính phường N tọa lạc tại Tổ dân phố A, phường N cho bà Trần Thị Kim P, trú tại thôn Q, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Bà P đã sử dụng ổn định đến nay và không xảy ra tranh chấp.

- Về nguồn gốc đất của ông Đoàn Ngọc B phía bị đơn có ý kiến như sau: Năm 1993, gia đình bị đơn cùng ông Thái C khai hoang đất để trồng cây bạch đàn, đến năm 2000 ông Thái C bán cây bạch đàn cho vợ chồng ông Đoàn Ngọc B với số tiền 2.000.000 đồng, chỉ bán cây không bán đất và có giấy thỏa thuận mua bán giữa ông B và ông C. Sau đó ông B tự làm sổ đỏ với diện tích 3894m² nhưng thực tế sử dụng là gần 5000m². Trong quá trình làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ giáp ranh phía Đông, T1 (trong đó có gia đình bị đơn) không ký giáp ranh nhưng ông B vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Gia đình bị đơn đã nhiều lần làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai đều trả lời không đầy đủ giấy tờ và trả hồ sơ, vì vậy đến nay gia đình bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận với diện tích đất đang sử dụng.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng thửa đất tranh chấp và chi phí thẩm định giá tài sản, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại các bản tự khai, trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thanh H1 trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bị đơn bà Trịnh Thị L và không có ý kiến gì khác.*

** Tại các bản tự khai, trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 do ông Đoàn Ngọc B trình bày: Bà L1 thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông Đoàn Ngọc B, ngoài ra không có ý kiến gì khác.*

** Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H2 trình bày: Ông thống nhất với toàn bộ phần trình bày của bà Trần Thị Thanh H5, ngoài ra không có ý kiến gì khác.*

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim P trình bày:*

Bà có nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị L, sinh năm 1960 trú tại thôn A, thị trấn N (nay là tổ dân phố A, phường N) diện tích đất khoảng 700m² với giá tiền 10.000.000 đồng theo giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 12/8/2006. Vị trí diện tích đất có Đông Tây tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất vườn nhà nước, phía Tây giáp 1 phần đất rừng nhà nước và đất vườn ông Lê Văn T2, phía Nam giáp phần đất viên gia bà L và phía Bắc giáp rừng của nhà nước. Sau khi nhận chuyển nhượng bà có tiến hành rào chắn bằng dây kẽm gai và hàng rào trụ gỗ. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà có cho vợ chồng bà Trịnh Thị Thanh H1 là con bà Trịnh Thị L trồng cỏ để chăn nuôi bò. Nay, ông Đoàn Ngọc B tranh chấp đất với bà L có liên quan đến phần đất bà đã nhận chuyển nhượng từ năm 2006, ý kiến của bà như sau: Bà không có ý định lấn chiếm đất của ông Đoàn Ngọc B. Vị trí rào chắn là do bà L chỉ cho bà. Nếu Tòa án xét xử và công nhận quyền sử dụng đất cho ông B thì bà tự nguyện di chuyển hàng rào về đúng ranh giới theo sơ đồ bản vẽ của nhà nước và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đoàn Ngọc B. Hiện trạng trên đất bà cũng không xây dựng gì và bà không tranh chấp gì với ông B. Do tuổi cao, sức yếu nên bà yêu cầu Tòa án cho phép bà được vắng mặt ở những phiên tòa tiếp theo. Bà xin giữ nguyên ý kiến theo biên bản lấy lời khai.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Minh H3; người làm chứng ông Thái Đức C1, bà Nguyễn Thị H4 vắng mặt nên không trình bày gì.*

Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DSST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Ngọc B.

1.1. Buộc bà Trịnh Thị L phải hoàn trả diện tích 123.8m² đất thuộc thửa đất 47 tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 73) bộ bản đồ địa chính Lâm nghiệp phường N tọa lạc tại Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 314238, số vào sổ cấp GCN: CH01485 cho ông Đoàn Ngọc B, sinh năm 1956 cùng vợ là bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953 vào ngày 27/8/2012,

Phần đất có ký hiệu diện tích (A) theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng.

1.2. Buộc bà Trịnh Thị L phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông và lưới B40 từ vị trí 1 đến vị trí 3 có chiều dài 25.63m theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng để giao trả hiện trạng đất cho ông Đoàn Ngọc B.

1.3. Buộc bà Trần Thị Kim P phải tháo dỡ hàng rào trụ gỗ và dây thép gai từ vị trí 3 đến vị trí 6 có chiều dài 35m theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng để giao trả hiện trạng đất cho ông Đoàn Ngọc B. (Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Ngọc B về việc yêu cầu bị đơn bà Trịnh Thị L phải hoàn trả diện tích đất 148,2m² và yêu cầu bồi thường giá trị 11 cây bạch đàn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quy định chung và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/4/2023, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận được các nội dung trong vụ án gồm: Bị đơn đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,8m² và tự nguyện tháo dỡ những hàng rào trụ bê tông và tự nguyện chịu chi phí tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm là 8.800.000 đồng; Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm là 13.601.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn bà Trịnh Thị L, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 10/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, xử lý án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 28/3/2023, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa xét xử vụ án này, ngày 05/4/2023, bị đơn bà Trịnh Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

[2.1] Về nội dung:

Theo Sổ mục kê ông Đoàn Ngọc B đăng ký quản lý, sử dụng diện tích đất RST là 3984m² và hồ sơ trích sao địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N cung cấp thì nguồn gốc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 73) bộ bản đồ địa chính Lâm nghiệp phường N có diện tích 3984m² (mục đích sử dụng đất: đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: 10/2043, tọa lạc tại tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa do vợ chồng ông Đoàn Ngọc B nhận chuyển nhượng từ ông Thái Đức C, sinh năm 1967 cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1971 cùng trú tại đội F thị trấn N (nay là Tổ dân phố A, phường N) theo “Giấy sang nhượng đất rừng bạch đàn + hoa màu” lập ngày 14/9/1991. Diện tích chuyển nhượng khoảng 5500m² với giá tiền 2.600.000 đồng. Đến ngày 27/8/2012, Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 314238, sổ vào sổ cấp GCN: CH01485 cho ông Đoàn Ngọc B và bà Nguyễn Thị L1. Phần diện tích đất giảm 1.516m² (5.500m² - 3984m²) là do khi làm giấy sang nhượng giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông B hai bên đo đạc không chính xác nên giảm. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 314238, sổ vào sổ cấp GCN: CH01485 cho ông Đoàn Ngọc B và bà Nguyễn Thị L1 đúng quy định pháp luật nên ông B, bà L1 được nhà nước công nhận là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 73) bộ bản đồ địa chính Lâm nghiệp phường N có diện tích 3984m² tọa lạc tại tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Nguồn gốc diện tích đất của bà Trịnh Thị L được cật ruột là ông Lê Thương T3 cho vào ngày 15/4/1990 với diện tích khoảng trên dưới 1000m², không xác định đông tây tứ cận. Sau đó, quá trình quản lý, sử dụng gia đình bà L tiếp tục khai hoang thửa đất về hướng Bắc với diện tích khoảng 1300m² nay là thửa đất số 02 tờ bản đồ số 9; gia đình đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim P diện tích đất khoảng 700m² với giá tiền 10.000.000 đồng vào ngày 12/8/2006. Vị trí diện tích đất có Đông Tây tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất vườn nhà nước nay tiếp giáp với thửa 47 của ông Đoàn Ngọc B, phía Tây giáp 1 phần đất rừng nhà nước và đất vườn ông Lê Văn T2, phía Nam giáp đất viên gia nhà bà L và phía Bắc giáp rừng của nhà nước. Tháng 12/2018 bà L tiến hành trồng trụ bê tông và rào lưới B40 dựa trên ranh giới đã có sẵn. Bà L cho rằng mình không lấn chiếm đất của ông B vì giữa thửa đất số 02 tờ bản đồ số 9 hiện do bà Trịnh Thị L quản lý, sử dụng và

thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01 hiện do ông Đoàn Ngọc B quản lý sử dụng có 01 con đường đất (đường dân sinh) kéo dài qua đất mà bà Trịnh Thị L đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim P mà người dân sử dụng từ năm 1989 đến nay (thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025).

Đối với diện tích đất giáp ranh thửa đất số 47 của ông Đoàn Ngọc B mà bà Trịnh Thị L đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim P theo giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 12/8/2006 chưa được công chứng, chứng thực; diện tích đất chuyển nhượng không xác định được vị trí, không có đông tây tứ cận và chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 9 theo xác định của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã N vẫn do bà Trịnh Thị L đăng ký sử dụng.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Theo đơn kháng cáo cho thấy, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm, kháng cáo hủy án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Ngọc B và bà Nguyễn Thị L1.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của ông Đoàn Ngọc B là 3,8m² và đồng ý tháo dỡ các trụ bê tông hàng rào theo sơ đồ bản vẽ do Công ty cổ phần T4 và T đo vẽ. Đồng thời, bị đơn tự nguyện chịu chi phí tổ tụng tại giai đoạn phúc thẩm là 8.800.000 đồng. Mặt khác, nguyên đơn ông Đoàn Ngọc B cũng đồng ý tự nguyện chịu chi phí tổ tụng trong giai đoạn sơ thẩm là 13.601.000 đồng.

Riêng đối với thửa đất của bà Trần Thị Kim P nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ bà Trịnh Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà P đồng ý và tự nguyện di chuyển hàng rào về đúng ranh giới theo sơ đồ bản vẽ của các cơ quan có chức năng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đoàn Ngọc B. Tuy nhiên, bà P vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm nên không thể tiến hành hòa giải trong giai đoạn phúc thẩm. Hội đồng xét xử ghi nhận ý chí tự nguyện của bà P và để đảm bảo cho quá trình thi hành án sau này nên Hội đồng xét xử tuyên buộc bà P phải tháo dỡ hàng rào có trụ bê tông trên phần diện tích đất đã lấn chiếm đối với thửa đất của ông B.

Vì diện tích đất mà bà Trần Thị Kim P được nhận chuyển nhượng theo giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 12/8/2006 chưa được công chứng, chứng thực; diện tích đất chuyển nhượng không xác định được vị trí, không có đông tây tứ cận và chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 9 theo xác định của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã N vẫn do bà Trịnh Thị L đăng ký sử dụng. Vì vậy, bà Trịnh Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Đoàn Ngọc B (trong đó bao gồm cả diện tích đất của bà Trần Thị Kim P).

[3] Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn án phí do tuổi cao.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Ngọc B tự nguyện chịu 13.601.000 đồng, bà Trịnh Thị L tự nguyện chịu 8.800.000 đồng chi phí tố tụng. Các bên đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

- Khoản 2 Điều 300, 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị L, sửa bản án sơ thẩm:

[1] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, cụ thể như sau:

[1.1] Bà Trịnh Thị L tự nguyện hoàn trả diện tích 123m² đất thuộc thửa đất 47 tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 73) bộ bản đồ địa chính Lâm nghiệp phường N tọa lạc tại Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 314238, sổ vào sổ cấp GCN: CH01485 cho ông Đoàn Ngọc B, sinh năm 1956 cùng vợ là bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953 vào ngày 27/8/2012.

[1.2] Bà Trịnh Thị L tự nguyện tháo dỡ hàng rào trụ bê tông và lưới B40 (6 trụ) từ vị trí điểm 14 đến vị trí điểm 14' có chiều dài 14,2m theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng để giao trả hiện trạng đất cho ông Đoàn Ngọc B.

[1.3] Buộc bà Trần Thị Kim P phải tháo dỡ hàng rào trụ gỗ và dây thép gai (10 trụ) từ vị trí điểm 14' đến vị trí điểm 6' có chiều dài 40,2m theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng để giao trả hiện trạng đất cho ông Đoàn Ngọc B.

Tất cả nội dung trên đều có sơ đồ thửa đất kèm theo.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Ngọc B về việc yêu cầu bị đơn bà Trịnh Thị L phải hoàn trả diện tích đất 148,2m² và yêu cầu bồi thường giá trị 11 cây bạch đàn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Trịnh Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nhưng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Ngọc B tự nguyện chịu 13.601.000 đồng (Mười ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn đồng), bà Trịnh Thị L tự nguyện chịu

8.800.000 đồng (*Tám triệu tám trăm nghìn đồng*) chi phí tố tụng. Các bên đương sự đã nộp đủ chi phí tố tụng.

* *Quy định*: Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

*** Nơi nhận:**

- Vụ GDKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TX. Ninh Hòa;
- VKSND TX. Ninh Hòa;
- Chi cục THADS TX. Ninh Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Bùi Thị Bích Liễu