

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

2. Bị đơn: ông Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1989 và bà Trần Thị Quỳnh N1, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Tấn L1, chức vụ - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, vắng mặt.

3.4. ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1957 và bà Hoàng Thị X, sinh năm 1958; địa chỉ: số G đường D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3.5. bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: số G, đường T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3.6. ông Hoàng Viết Á và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: tổ dân phố F, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người kháng cáo: bà Trần Thị V; ông Nguyễn Mạnh L và bà Trần Thị Quỳnh N1.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Trần Thị V (nguyên đơn) trình bày:

Năm 1978 vợ chồng nguyên đơn được Ủy ban nhân dân (UBND) xã N cấp đất làm nhà. Ngày 24/5/2001 nguyên đơn được UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu số R 382223 với diện tích 3.500m² tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 6 xã N, thành phố Đ. Năm 2004, nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị X 1.280m² đất; năm 2005 nguyên đơn chuyển nhượng tiếp cho ông K, bà X 1.156m² đất. Tổng diện tích chuyển nhượng cho ông K, bà X hai đợt là 2.436m² đất với chiều rộng 31 mét, hai bên có ranh giới cụ thể.

Sau đó ông X, bà K chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Đ và bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T. Lúc này ông Á, bà T đã xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất, trong đó có ranh giới với thửa đất của nguyên đơn. Năm 2022 ông Á, bà T chuyển nhượng lại thửa đất cho ông L, bà N1. Quá trình sử dụng đất nguyên đơn thấy GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông L, bà N1 đã chồng lên gần 140m² đất (2 mét x 65,63 mét) của nguyên đơn đang sử dụng. Đặc biệt chiều rộng 32,5 mét lớn hơn lúc nguyên đơn chuyển nhượng cho ông K, bà X 1,5 mét.

Để đảm bảo quyền lợi của mình nguyên đơn đề nghị Toà án công nhận 140m² đất thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B (thửa đất của ông L, bà N1) và huỷ GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q cấp cho ông L, bà N1.

2. Tại Đơn phản tố, Biên bản hoà giải và tại phiên toà ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 (bị đơn) trình bày:

Ngày 01/8/2022 bị đơn nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 tại phường B với diện tích 2.441m². Quá trình sử dụng đất thấy nguyên đơn sử dụng đất của bị đơn khoảng 130m². Để đảm bảo quyền lợi của mình, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bị đơn.

3. Tại Công văn số 576/VPĐK ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:

Ngày 24/5/2001, UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp GCNQSDĐ số R 382223 với diện tích 3.500m² tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 6 xã N (nay là phường B) cho ông Trần Xuân T1 (ông T1 là chồng bà V). Ngày 07/5/2004 ông T1, bà V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị X 1.280m². Ngày 15/3/2005 ông K, bà X được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AB 572687 với diện tích 1.280m² tại tờ bản đồ số 6 phường B. Năm 2005 ông K, bà X nhận chuyển nhượng tiếp của ông T1, bà V 1.156m² đất vườn và ngày 27/01/2006 ông K, bà X được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AD 933186 với diện tích 1.156m² tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 phường B.

Năm 2018 ông K, bà X chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất cho bà Trần Thị Đ. Ngày 31/10/2018 bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số CN 576605 với diện tích 2441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B. Năm 2019 bà Đ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T toàn bộ thửa đất và ông Á, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số CR 073364 với diện tích 2441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B. Năm 2022 ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Á, bà T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số DG 040182 với diện tích 2.441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B.

Việc cấp GCNQSDĐ số DG 040182 cho ông L, bà N1 là đúng quy định. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

4. Tại Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai và phiên hoà giải ông Nguyễn Đình K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị V 1.280m² đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 6 phường B và được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AB 572687 ngày 15/3/2005 với diện tích 1.280m² tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 6 phường B. Năm 2005 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng tiếp của vợ chồng bà Trần Thị V 1.156m² đất tại thửa đất số 261,

tờ bản đồ số 6 xã N và được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AD 393196 ngày 17/01/2006 với diện tích 1.156m² đất tại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6 phường B. Sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất từ vợ chồng bà Trần Thị V, vợ chồng ông không sử dụng đất và cũng không làm gì. Đến năm 2018 vợ chồng ông chuyển nhượng nguyên hiện trạng toàn bộ hai thửa đất cho bà Trần Thị Đ.

5. bà Trần Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày:

Năm 2018 bà nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị X tại hai thửa đất số 391 và 401, tờ bản đồ số 6 phường B. Sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số CN 576605 ngày 31/10/2018 với diện tích 2.441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B. Thửa đất bà nhận chuyển nhượng giữ nguyên, không sử dụng. Đến năm 2019 bà chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T.

6. ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày:

Năm 2019 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Đ thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số CR 073364 ngày 04/4/2019 với diện tích 2.441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà Đ, vợ chồng ông bà đã xây hàng rào bao quanh thửa đất. Riêng ranh giới giữa thửa đất của ông bà và bà Trần Thị V được cán bộ Địa chính phường xác định cụ thể. Nhưng do thấy có công trình của bà V đã xây dựng trước đó, nên ông bà xây tường rào về phía đất của mình. Năm 2022 ông bà chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1.

7. UBND thành phố Đ và UBND phường B không có ý kiến và xin vắng mặt tại các phiên hoà giải, phiên toà.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, quyết định sơ thẩm số 2527/2023/QĐ-SCBA ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng Điều 34; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 96; điểm b, c khoản 1 Điều 99 và Điều 203 Luật Đất đai 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Chấp nhận một phần Đơn khởi kiện của bà Trần Thị V về việc được công nhận quyền quản lý, sử dụng 98,6m² đất tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Chấp nhận một phần Đơn phản tố của ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 về việc buộc bà Trần Thị V trả lại 90,8m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị V về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 040182 ngày 01/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 với diện tích 2.441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

bà Trần Thị V được quản lý, sử dụng 189,4m² đất tại các điểm 05, 07, 18 và 20 (được Toà án công nhận 98,6m² đất tại các điểm 06, 07, 18, 19; được giao từ đất của ông L, bà N1 90,8m² đất tại các điểm 05, 06, 19, 20) tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

(Theo sơ đồ thửa đất tại phần quyết định của bản án sơ thẩm)

Buộc bà Trần Thị V có nghĩa vụ trả 54.480.000 đồng (năm mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1.

bà Trần Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Ủy ban nhân dân thành phố Đ và Ủy ban nhân dân phường B điều chỉnh diện tích đất tại thửa đất số 291 và 144, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo đúng diện tích sử dụng của các chủ sử dụng đất.

Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/8/2023 nguyên đơn, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 07/9/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình kháng nghị phúc thẩm bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn trình bày giữ nguyên đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu giữ nguyên kháng nghị phúc thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày và nguyên đơn bổ sung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiện trạng là hàng rào do ông Á và bà T xây dựng trước đây. Vì phần đất tăng thêm này là do trong quá trình sử dụng, gia đình tôi có khai hoang thêm và lấy hàng rào ông Á xây để làm ranh giới giữa 2 thửa đất. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông L, bà N1. Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

Bị đơn trình bày: chúng tôi không đồng ý lời trình bày của nguyên đơn. Chúng tôi mua đất giá trị cao mà giờ trả tiền cho tôi chỉ có hơn 50 triệu. Chúng tôi đi mua đất chính chủ mà giờ bắt chúng tôi phải bỏ phần đất đó đi thì chúng tôi không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: nguồn gốc đất: năm 1978 vợ chồng nguyên đơn được UBND xã N cấp đất làm nhà ở. Ngày 24/5/2001 nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ lần đầu số R 382223 với diện tích 3.500m² tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 6 xã N, thành phố Đ. Năm 2004, 2005 nguyên đơn chuyển nhượng cho ông K, bà X 2.436m² đất với chiều rộng 31 mét, hai bên có ranh giới cụ thể. Sau đó ông K, bà X chuyển nhượng lại toàn bộ hai thửa đất cho bà Trần Thị Đ và bà Đ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Hoàng Việt Á, bà Nguyễn Thị T. Lúc này ông Á, bà T đã xây dựng hàng rào bao quanh bốn phía thửa đất, trong đó có ranh giới với thửa đất của nguyên đơn. Năm 2022 ông Á, bà T chuyển nhượng lại thửa đất cho ông L, bà N1.

Kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện: diện tích đất nguyên đơn dẫn đặc là 1.268,5m²; diện tích theo tờ bản đồ địa chính số 13 phường Bắc Nghĩa là 1.132,6m²; diện tích nguyên đơn chưa dẫn đặc hết theo bản đồ địa chính là 58,8m². Như vậy, diện tích đất nguyên đơn dẫn đặc lớn hơn diện tích tại tờ bản đồ địa chính số 13 phường B 135,9m² (chưa tính diện tích trong bản đồ địa chính nhưng chưa dẫn đặc 58,8m²). Diện tích đất bị đơn dẫn đặc là 2.348,8m²; diện tích đất theo GCNQSDĐ và bản đồ địa chính số 13 phường B 2.441m² đất. Như vậy, diện tích đất bị đơn dẫn đặc thiếu theo GCNQSDĐ là 95,5m² (sau khi trừ 3,3m² tại các điểm 01, 02 và 27).

Ranh giới giữa thửa đất của nguyên đơn và bị đơn có sự chồng lấn này là do năm 2004 và năm 2005 ông K, bà X nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn các bên thực hiện đo đạc thủ công và có bờ, bụi cây tự nhiên nhiều nên kích thước đo để làm ranh giới giữa hai gia đình không chính xác, hơn nữa ranh giới giữa hai gia đình do ông K, bà X nhờ nguyên đơn tự đục trụ bê tông và tự cắm mốc nên dẫn đến khi chuyển nhượng đất có một số công trình của nguyên đơn đã xây trước

đó nằm trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà X, bà Đ; vợ chồng ông Á, bà T và bị đơn nhận chuyển nhượng đều không yêu cầu kiểm tra lại thực địa thửa đất trước khi nhận chuyển nhượng. Hai bên đương sự thừa nhận ông Á, bà T xây hàng rào kiên cố 04 phía trước khi chuyển nhượng cho ông L, bà N1. Hàng rào phía Nam (giáp đất của bà V) sát với hàng rào trên phần đất của bà V có 01 phần nhà cấp 4, 01 nhà vệ sinh và hàng rào xây đê 1 phần của hầm thải nhà tắm, nhà vệ sinh. Đây là các công trình kiên cố của bà V xây dựng trước khi thực hiện việc chuyển nhượng cho ông K, bà X. Do đó, cần tôn trọng ranh giới thực tế đã có khi vợ chồng ông L, bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Á, bà T. Mặt khác, hai lần chuyển nhượng cho ông K, bà X với tổng diện tích 2.436m² nhưng diện tích đất của bị đơn tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B 2.441m² là tăng 5m. Diện tích đất của nguyên đơn sau chuyển nhượng còn 1.064m², nhưng thực tế 1.132,6m² là tăng 68,6m² so với diện tích được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2001 (đã trừ diện tích đất đã chuyển nhượng). Như vậy, U, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và bị đơn đều có sai sót nên cần huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình và kháng cáo của bà Trần Thị V; không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà N1. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V, huỷ GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 31/8/2023 nguyên đơn, bị đơn kháng cáo và ngày 07/9/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình kháng nghị phúc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình. Như vậy, kháng cáo và kháng nghị nêu trên là trong thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị:

[2.1] Việc chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ:

[2.1.1] Ngày 24 tháng 5 năm 2001 UBND thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới cấp GCNQSDĐ lần đầu số R 382223 cho hộ ông Trần Xuân P (chồng bà Trần Thị V-nguyên đơn) với diện tích 3.500m² tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 6 xã N (nay đổi thành thửa đất số 144, tờ bản đồ số 13 phường B), thành phố Đ. Nguồn gốc thửa đất này là do nguyên đơn được UBND xã N giao đất. Năm 2004 và 2005 bà Trần Thị V hai lần chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị X với tổng diện tích 2.436m².

Năm 2005 ông K, bà X được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ với diện tích 1.280m^2 và năm 2006 ông K, bà X được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ với diện tích 1.156m^2 . Năm 2018 ông Nguyễn Đình K, bà Hoàng Thị X chuyển nhượng toàn bộ 2.436m^2 cho bà Trần Thị Đ. Năm 2018 bà Trần Thị Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cấp GCNQSDĐ với diện tích 2.441m^2 .

Năm 2019 bà Trần Thị Đ chuyển nhượng toàn bộ 2.441m^2 cho ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T. Năm 2018 ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cấp GCNQSDĐ với diện tích 2.441m^2 . Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Á, bà T đã tiến hành xây dựng hàng rào bốn phía của thửa đất và có ranh giới với thửa đất của nguyên đơn.

Năm 2022 ông Hoàng Viết Á, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng toàn bộ 2.441m^2 cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 (bị đơn). Ngày 01/8/2022 ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số DG 040182 với diện tích 2.441m^2 , tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ.

Như vậy, diện tích đất của nguyên đơn sau 02 lần chuyển nhượng còn lại là $3.500\text{m}^2 - (1.280\text{m}^2 + 1.156\text{m}^2) = 1.064\text{m}^2$.

[2.1.2] Ngày 28/6/2023 Toà án tiến hành thẩm định tại chỗ, thể hiện:

Diện tích đất của nguyên đơn: theo tờ bản đồ địa chính số 13 phường B tại các điểm 07, 19, 17, 14 là $1.132,6\text{m}^2$. Nguyên đơn dẫn đặc tại các điểm 05, 21, 18, 13, 10 là $1.268,5\text{m}^2$. Nguyên đơn chưa dẫn đặc hết theo bản đồ địa chính tại các điểm 12, 14, 15, 16, 17, 18 là $58,8\text{m}^2$. Như vậy, diện tích đất nguyên đơn dẫn đặc lớn hơn diện tích đất theo tờ bản đồ địa chính số 13 phường Bắc Nghĩa là $135,9\text{m}^2$ (chưa tính $58,8\text{m}^2$).

Diện tích đất của bị đơn: theo GCNQSDĐ và bản đồ địa chính số 13 phường B tại các điểm 02, 03, 04, 09, 11, 07, 19, 23, 24, 26 là 2.441m^2 . Bị đơn dẫn đặc tại các điểm 06, 20, 22, 24, 01, 03, 04, 08, 10 là $2.348,8\text{m}^2$. Bị đơn chưa dẫn đặc hết theo GCNQSDĐ và bản đồ địa chính là $92,2\text{m}^2$ (trong đó: $64,1\text{m}^2$ tại các điểm 06, 07, 19, 20; $23,9\text{m}^2$ tại các điểm 22, 23, 27; $5,6\text{m}^2$ tại các điểm 08, 09, 11, 10). Dẫn đặc ra ngoài diện tích đất của mình, lấn chiếm sang thửa đất số 120 diện tích $3,3\text{m}^2$ tại các điểm 01, 02, 27. Như vậy, bị đơn dẫn đặc thiếu diện tích được cấp trong GCNQSDĐ là $95,5\text{m}^2$ (sau khi trừ $3,3\text{m}^2$ tại các điểm 01, 02, 27).

[2.2] Theo GCNQSDĐ cấp cho bị đơn và tờ bản đồ địa chính số 13 phường B thì thửa đất số 144 của bị đơn có diện tích 2.441m^2 . Nhưng diện tích đất thực tế bị đơn sử dụng 2.214m^2 là thiếu 227m^2 . Trong đó, nguyên đơn đang sử dụng $194,7\text{m}^2$ tại các điểm 05, 07, 19, 21 (theo sơ đồ thẩm định-diện tích đất tranh chấp ranh giới liền kề giữa hai thửa đất). Diện tích đất còn thiếu do bị đơn chưa dẫn đặc hết ở các cạnh khác của thửa đất.

[2.3] Diện tích đất hiện tại của nguyên đơn tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 13 phường B $1.132,6\text{m}^2$ là tăng $68,6\text{m}^2$ so với diện tích còn lại sau hai lần chuyển

nhượng năm 2004, 2005. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án của thửa 261, tờ bản đồ số 6 phường N (nay đổi thành 02 thửa số 291 và số 144, tờ bản đồ số 13 phường B) thể hiện: theo tờ bản đồ số 6 xã N thì thửa 261 có diện tích 3.500m^2 , nay đổi thành 02 thửa số 291 và số 144 có diện tích $3.573,6\text{m}^2$ là tăng $73,6\text{m}^2$. Trong đó: chiều dài cạnh T thửa 261 là 74m, nay chiều dài cạnh T thửa 291 là 74,23m (dài hơn 0,23m); cạnh Đông Bắc thửa 261 là 58m, nay chiều dài thửa 291 là 61,03m (dài hơn 3,03m); cạnh Đông Nam thửa 261 là 78m, nay chiều dài thửa 144 là 68,88m (ngắn hơn 9,12m); cạnh Tây Nam thửa 261 là 36m, nay chiều dài thửa 291 và 144 là 36,31m (dài hơn 0,31m).

Diện tích đất của bị đơn tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B có diện tích 2.441m^2 là tăng 5m^2 so với diện tích ban đầu nguyên đơn 02 lần chuyển nhượng cho ông K, bà X ($1.280\text{m}^2 + 1.156\text{m}^2$) = 2.436m^2 .

[2.4] Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông K, bà X và hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông K, bà X, thể hiện:

Nguyên đơn 02 lần chuyển nhượng đất cho ông K, bà X là 2.436m^2 ; trong đó: chiều rộng hai lần chuyển nhượng đất là 31m (lần 1 dài 22m và lần 2 dài 9m/không tính chiều rộng và chiều dài của đường đi vào thửa đất); chiều dài cạnh Tây Bắc giáp thửa đất số 260 và số 228, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 113 và 120, tờ bản đồ 13) phường Bắc Nghĩa là 74m; chiều dài cạnh Đông Nam giáp với thửa đất của nguyên đơn là 71m (không tính chiều rộng đường đi dài 5m); chiều dài cạnh Tây Nam là 31m.

Tây Bắc thửa 291 của bị đơn giáp thửa đất số 260 và số 228, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 133 và số 120, tờ bản đồ số 13) phường B dài 74m (từ điểm 1 đến điểm 27) sử dụng ổn định, không có tranh chấp giữa các thửa đất liền kề; tường rào được xây dựng đúng ranh giới theo bản đồ địa chính (bản đồ số 6 được phê duyệt năm 1997 và bản đồ số 13 được phê duyệt năm 2016) và toạ độ trong GCNQSDĐ cấp cho bị đơn. Chiều dài cạnh Đông Nam giáp với thửa đất của nguyên đơn là 71m (không tính chiều rộng đường đi dài 5m); chiều dài cạnh T và cạnh Đông Bắc mỗi cạnh là 31m.

Ranh giới thửa đất của nguyên đơn và bị đơn được xác định từ điểm 06 đến điểm 19 trên sơ đồ. Theo đó, nguyên đơn đang sử dụng $90,8\text{m}^2$ tại các điểm 05, 06, 19, 20 và trên diện tích đất nguyên đơn xây dựng 4m^2 nhà cấp 4 cũ (hiện đang dùng nuôi gà), nhà vệ sinh $1,5\text{m}^2$ và chuồng gà tạm $2,8\text{m}^2$. Nguyên nhân ranh giới hai bên có sự chùng lún là do việc chuyển nhượng đất năm 2004 và 2005 do đặc thù công nên không chính xác. Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất từ nguyên đơn cho đến bị đơn hiện nay đã qua nhiều người và mỗi lần chuyển nhượng đều không yêu cầu kiểm tra thực địa trước khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Do đó, trên diện tích đất mà nguyên đơn chuyển nhượng cho ông K, bà X có một số công trình của nguyên đơn xây dựng trước đó.

[2.5] Mặc khác, khi đo vẽ từ tờ bản đồ số 6 (được phê duyệt năm 1997) sang tờ bản đồ số 13 (được phê duyệt năm 2016) phường B thì diện tích đất của bị đơn (khi bà Đ đang quản lý, chưa chuyển nhượng) bị điều chỉnh $83,8\text{m}^2$ đất tại

các điểm 19, 22 và 27 để làm đường giao thông và 23,2m² tại các điểm 01, 03 và 04 sang thửa đất số 272, tờ bản đồ số 13 phường B. Bên cạnh đó, tờ bản đồ số 13 phường B đã điều chỉnh sang 98,6m² đất tại các điểm 06, 07, 18, 19 của nguyên đơn đang sử dụng. Như vậy, theo tờ bản đồ số 13 phường B được phê duyệt năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp GCNQSDĐ cho bà Đ; vợ chồng ông Á, bà T và sau này là bị đơn đã chồng lấn lên 98,6m² đất của nguyên đơn đang sử dụng.

Đồng thời, ranh giới giữa 02 thửa đất của nguyên đơn và bị đơn theo bản đồ số 6 phường B và toạ độ trong GCNQSDĐ được xác định từ điểm 06 đến điểm 19 trên sơ đồ thẩm định. Nguyên đơn hiện đang sử dụng 90,8m² đất của bị đơn thể hiện tại các điểm 05, 06, 19 và 20 trên sơ đồ.

[2.6] Bị đơn là người thứ tư nhận chuyển nhượng lại thửa đất ngay tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp GCNQSDĐ cho bị đơn đúng theo diện tích tờ bản đồ địa chính số 13 phường B được phê duyệt năm 2016. Việc chồng lấn diện tích đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có, nên nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ là có căn cứ. Tuy nhiên, các bên đương sự căn cứ vào quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật để đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích trong GCNQSDĐ của bị đơn cho phù hợp.

[2.7] Trên diện tích nguyên đơn đang sử dụng của bị đơn có một số công trình nguyên đơn xây dựng trước đây gồm: 01 chuồng gà lợp ngói lán chiếm 4m², 01 nhà vệ sinh lán chiếm 1,5m², 01 chuồng gà tạm lán chiếm 2,8m². Để ổn định ranh giới giữa hai bên nguyên đơn, bị đơn và thực tế diện tích đất này nguyên đơn đang sử dụng. Do đó, cần giao cho nguyên đơn tiếp tục quản lý sử dụng và trả bằng giá trị cho bị đơn đối với phần diện tích 90,8m² là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của bà Trần Thị V; ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình là không có căn cứ để chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị V; ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị V; ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Điều 34; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 96; điểm b, c khoản 1 Điều 99 và Điều 203 Luật Đất đai 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

2.1. Chấp nhận một phần Đơn khởi kiện của bà Trần Thị V về việc được công nhận quyền quản lý, sử dụng 98,6m² đất tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2.2. Chấp nhận một phần Đơn phản tố của ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 về việc buộc bà Trần Thị V trả lại 90,8m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị V về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 040182 ngày 01/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 với diện tích 2.441m² tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2.4. bà Trần Thị V được quản lý, sử dụng 189,4m² đất tại các điểm 05, 07, 18 và 20 (được Toà án công nhận 98,6m² đất tại các điểm 06, 07, 18, 19; được giao từ đất của ông L, bà N1 90,8m² đất tại các điểm 05, 06, 19, 20) tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

(Theo sơ đồ thửa đất thể hiện tại bản án sơ thẩm)

2.5. Buộc bà Trần Thị V có nghĩa vụ trả 54.480.000 đồng (năm mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) cho ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1.

2.6. bà Trần Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động sử dụng đất theo quy định.

2.7. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, Ủy ban nhân dân thành phố Đ và Ủy ban nhân dân phường B điều chỉnh diện tích đất tại thửa đất số 291 và 144, tờ bản đồ số 13 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo đúng diện tích sử dụng của các chủ sử dụng đất.

Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị V phải chịu 300.000đ; ông Nguyễn Mạnh L, bà Trần Thị Quỳnh N1 phải chịu 300.000đ. Được trừ vào số tiền bà V; ông L, bà N1 đã nộp theo các Biên lai thu số 0005544 ngày 08/9/2023 và số 0005547 ngày 12/9/2023 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Lê Tự

Nguyễn Văn Tào

Trần Quốc Cường