

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **83/2019/DS-PT**

Ngày 10 tháng 7 năm 2019

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất  
do bị lấn chiếm và yêu cầu hủy  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Điền

*Các thẩm phán* Ông Nguyễn Tấn Trường  
Ông Nguyễn Văn Tào

**- Thư ký phiên tòa:** bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
Ông Thái Văn Đoàn, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2019 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 671/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn T** sinh năm 1937 và bà **Nguyễn Thị L** sinh năm 1952; cùng trú tại: Thôn T5, xã P1, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh **Võ Tấn Y**, sinh năm 1993; trú tại: Thôn L3, xã P1, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc A - Luật sư, Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi.

**2. Bị đơn:** Ông **Trần Văn D** sinh năm 1968 và bà **Phạm Thị T1** sinh năm 1967; cùng trú tại: Thôn T5, xã P1, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Hà Vĩnh P, Luật sư Văn phòng luật sư Vĩnh P, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Bà Ngô Thị U, sinh năm 1943;
2. Anh Trần Trung C, sinh năm 1987;
3. Chị Trần Thị Kim P1, sinh năm 1990;
4. Anh Trần Quang H, sinh năm 1993;
5. Chị Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1993;

Cùng trú tại: Thôn T5, xã P1, Huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Chị Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1978; trú tại: số 158/2, phường P2, quận T6, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Anh Nguyễn Văn Hồng L2, sinh năm 1983; trú tại: Chung cư phường L4, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

8. Chị Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1985; trú tại: số 63/2A đường A1, xã B1, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1987;

10. Anh Nguyễn Hải T7, sinh năm 1989;

Cùng trú tại: số 185/19K/20 đường N1, khu phố 2, phường B2, quận T8, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Anh Nguyễn Hải K, sinh năm 1991; trú tại: Tổ 7, ấp T9, xã P3, thành phố B2, tỉnh Đồng Nai.

12. Chị Trần Thị Bé T4, sinh năm 1990; trú tại: Thôn T9, xã T10, huyện H2, tỉnh Bình Định.

*Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U, anh L2, chị Y1, anh K, chị T3, anh T7, chị T2, chị L1:* Ông Nguyễn Văn T (là nguyên đơn trong vụ án)

13. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Minh V, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

**4. Người kháng cáo:** Ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 (là bị đơn).

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1 và ông Hà Vĩnh P có mặt; những người tham gia tố tụng khác đều vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**1. Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2017 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Huỳnh Ngọc A trình bày:**

Nguyên thừa đất vợ chồng ông T hiện đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất vào năm 2001; ngày 08/11/2006 được cấp đổi lại GCNQSD đất số AL 341613 có số thửa 73, tờ bản đồ số 24 xã P1, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích 374 m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là thửa đất số 73) là do cụ Nguyễn K1 (chú của ông T, đã chết năm 1981) mua của cụ Nguyễn Thị P4 vào năm 1975 với giá 190.000 đồng. Cụ Nguyễn K1 không có vợ con, ở chung với vợ chồng ông T nên khi mua đất của cụ P4 thì cụ K1 trả tiền nhưng trong giấy tờ thì ghi ông T vì cụ K1 mua đất cho vợ chồng ông T. Phần đất cụ P4 bán cho cụ K1 ở vị trí phía Bắc; phần đất còn lại phía Nam cụ P4 đã làm nhà ở với con gái là bà Trần Thị T11 từ trước, sau khi cụ P4 chết (cách nay khoảng 20 năm) thì vợ chồng ông D đến ở với bà T11 và sau khi bà T11 chết (năm 2016) thì vợ chồng ông D quản lý, sử dụng thửa đất này đến nay.

Khi hai bên mua bán đất có ông Trần Đ là con của cụ P4 viết “*Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu*” ghi ngày 30/7/1975, có cụ Nguyễn Thị P4 điểm chỉ bên người bán đất; tham gia còn có các ông Trần Đ, Trần Đức T12 (là con cụ P4) và Trần Đức L5 (là cháu nội cụ P4) cùng ký xác nhận. Trong giấy này không có chữ ký của người mua vì tập quán mua bán lúc đó tại địa phương chỉ có người bán ký chứ người mua không cần ký vào giấy bán đất. Diện tích đất mua bán là 336 m<sup>2</sup> có chiều dài 21 m, chiều ngang 16 m nhưng không thể hiện chiều dài, chiều ngang là cạnh phía nào của thửa đất. Tuy nhiên ông T cho rằng, chiều ngang là hướng cạnh Đông sang Tây, còn chiều dài là cạnh hướng Nam ra Bắc của thửa đất nên ông T xác định cạnh phía Tây thửa đất mua của cụ P4 giáp Quốc lộ 1A có chiều dài là 21 m, với giới cận của thửa đất:

Phía Đông: Giáp ruộng muối;

Phía Tây: Giáp Quốc lộ 1A;

Phía Nam: Giáp đất còn lại của cụ P4 (hiện nay ông D sử dụng).

Phía Bắc: Giáp đất ông Ngô S (N2) và đất bà Ngô Thị N3.

Mốc giới, giới cận phần đất từ khi ông T mua đến nay không thay đổi.

Năm 1979, vợ chồng ông T xây nhà ở trên đất mua của cụ P4. Đến năm 1991, vợ chồng ông T xây thêm một ngôi nhà làm bún diện tích khoảng 15 m<sup>2</sup> ở góc Đông Nam khu đất; năm 2011 vợ chồng ông T phá ngôi nhà làm bún để xây một ngôi nhà mới và ở đến hiện nay.

Từ khi ông T mua đất làm nhà ở đến khi cụ P4 chết thì hai bên không có tranh chấp. Đến năm 2007, ông Trần Văn D làm nhà và phá bụi trúc của ông T trồng trên ranh giới đất với cụ P4 (lúc này cụ P4 đã chết) thì xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp đã được hòa giải ở thôn và xã nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện và tại phiên hòa giải ngày 17/5/2018, ông T bà L yêu cầu Tòa án buộc ông D bà T1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 10,74 m<sup>2</sup>, ông bà không yêu cầu tháo dỡ tường nhà mà trả ông bằng giá trị tiền 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Sau đó, tại Biên bản làm việc ngày 02/10/2018 ông T bà L trình bày vì quá mệt mỏi nên không tiếp tục tranh chấp diện tích đất này nữa, nhưng ông bà không rút yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Theo giấy bán đất thì diện tích bán là 336 m<sup>2</sup> nhưng diện tích thực tế hiện nay theo GCNQSD đất là 374 m<sup>2</sup>. Lý do có sự chênh lệch diện tích này thì ông T không biết; việc Nhà nước cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông T là đúng pháp luật và từ khi mua đất đến nay mốc giới không thay đổi. Do đó ông T không nhất trí việc ông D cho rằng cạnh phía Tây thửa đất của ông có độ dài 16 m và không chấp nhận việc ông D khởi kiện đòi lại diện tích 34 m<sup>2</sup> của ông T.

***2. Về phía bị đơn, theo đơn phản tố và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 trình bày:***

Thửa đất vợ chồng ông D bà T1 đang sử dụng đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất năm 2001; đến ngày 08/11/2006 cấp đổi lại GCNQSD đất số AL 339095 có số thửa 74 tờ bản đồ số 24 xã P1, diện tích 285 m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là thửa đất số 74) có nguồn gốc của ông bà phía nội ông D để lại do cụ Nguyễn Thị P4 (bà nội của ông D) là người quản lý, sử dụng. Đến năm 1977, cụ P4 qua đời thì bà Trần Thị T11 (là cô ruột của ông D) tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 2016 bà T11 chết, vợ chồng ông D quản lý, sử dụng thửa đất này vì bà T11 không có chồng con. Cha mẹ ông D chết năm 1972 do bom Mỹ nên ông D sống với cụ P4 và bà T11 từ năm 1972 trên thửa đất số 74. Năm 1986, ông D cưới vợ về cùng sống với bà T11 trên thửa đất này.

Ông D thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 73 hiện nay ông T đang sử dụng là của cụ P4 bán cho ông T năm 1975. Trong giấy bán đất ghi ngày 30/7/1975 thể hiện diện tích đất mua bán là 336 m<sup>2</sup>, thửa đất có chiều dài 21 m, chiều ngang 16 m nhưng không ghi rõ chiều dài, chiều ngang là cạnh phía nào của thửa đất. Tuy nhiên, ông T đã thừa nhận chiều ngang (phía ruộng muối) là hướng cạnh Bắc sang Nam (dọc theo Quốc lộ 1A) còn chiều dài là cạnh hướng Đông sang Tây của thửa đất, do đó đất cụ P4 bán cho ông T có cạnh phía Tây giáp Quốc lộ 1A chiều dài là 16 m. Mốc giới, giới cận thửa đất từ khi ông T mua sử dụng đến nay có thay đổi ở phía Đông lấn ra ruộng muối khoảng mấy tấc, còn những mốc giới khác thì không thay đổi gì.

Khoảng năm 1978, vợ chồng ông T xây một ngôi nhà trên và một ngôi nhà dưới liền kề nhau trên đất mua của cụ P4 đến nay vẫn còn; đến năm 1991 vợ chồng ông T xây thêm một ngôi nhà làm bún diện tích khoảng 15 m<sup>2</sup> ở góc Đông Nam khu đất, vách phía Nam ngôi nhà này xây liền (dính) vào vách phía Bắc nhà của ông D hiện nay. Năm 2011, vợ chồng ông T phá ngôi nhà làm bún để xây một ngôi nhà mới và ở đến hiện nay.

Trên thửa đất số 74, năm 1972 cụ P4 và bà T11 xây dựng nhà tạm; đến năm 1977 xây dựng lại nhà khác trên nền nhà cũ; năm 2007 vợ chồng ông D xây lại nhà mới như hiện nay cũng trên nền nhà cũ và khi ông D xây nhà thì gia đình ông T không có tranh chấp gì. Đến năm 2009, ông T cho rằng ông D lấn chiếm đất của ông, vụ việc đã được hòa giải ở thôn và xã nhưng không thành, năm 2009 ông T khởi kiện đến Tòa án, nhưng sau đó ông T rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ vụ án và đến nay ông T khởi kiện lại vụ án yêu cầu ông D trả lại 06 tấc (60 cm) đất ở cạnh phía Tây.

Theo giấy bán đất thì diện tích bán cho ông T là 336 m<sup>2</sup> nhưng diện tích thực tế hiện nay là 374 m<sup>2</sup>. Năm 2001, ông T được cấp GCNQSD đất thì cạnh phía Tây thửa đất có chiều dài là 17,6 m, diện tích là 368m<sup>2</sup>; nhưng đến năm 2006 đất ông T được cấp đổi lại GCNQSD đất thì cạnh phía Tây lại có độ dài 18,2 m và diện tích là 374 m<sup>2</sup> trong khi mốc giới thửa đất của ông T từ năm 2001 đến nay không thay đổi. Như vậy việc cấp đổi GCNQSD đất cho ông T năm 2006 là không đúng với diện tích trước đó, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

Phần diện tích tranh chấp khoảng 34 m<sup>2</sup> đất trống hiện nay ở giữa hai nhà là đất của ông D, vì diện tích đất này ông T đã lấn nằm ngoài diện tích đất cụ P4 bán cho ông T. Do đó, ông D yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất này, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông T đối với thửa đất số 73.

***3. Tại bản án dân sự thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:***

Căn cứ vào các Điều 105, 115 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 10, Điều 46, Điều 50 Luật Đất đai 2003; Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 2 Điều 27 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1 trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 10,74 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 11,8 m<sup>2</sup>).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1 về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất 34,0 m<sup>2</sup> cho ông D, bà T1 (chiều ngang theo Quốc lộ 1A là 1,62 m, phía ruộng muối là 1,94 m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến ruộng muối là 19,58 m), giới cận phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp ruộng muối, phía Nam giáp nhà ông D bà T1, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị L (có sơ đồ đất tranh chấp kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AL 341613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.04978, ngày 08 tháng 11 năm 2006 của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu khoản tiền lãi suất do chậm thi hành bản án dân sự; phổ biến thủ tục thi hành bản án dân sự và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

#### **4. Kháng cáo:**

Ngày 02/01/2019, bị đơn là ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 21/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T bà L, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, bà T1; buộc vợ chồng ông T bà L phải hoàn trả cho ông D bà T1 quyền sử dụng 34 m<sup>2</sup> đất mà ông T bà L chiếm dụng và tranh chấp với ông bà; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ đã cấp cho hộ ông T số AL 341613, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.04978 ngày 08/11/2006.

#### **5. Tại phiên tòa phúc thẩm:**

5.1. *Người kháng cáo là bị đơn ông D, bà T1: Giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo;*

5.2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà T1 là ông Hà Vĩnh P trình bày ý kiến:*

Trong quá trình tố tụng, các đương sự đều thừa nhận năm 1975 cụ K1 và ông T có nhận chuyển nhượng 336 m<sup>2</sup> đất của cụ Nguyễn Thị P4 có chiều dài 21 m, chiều ngang 16 m. Ông T cho rằng cạnh có độ dài 21 m là theo hướng Bắc - Nam là không đúng, không phù hợp do căn cứ vào hồ sơ đo đạc năm 1999 khi Nhà nước thu hồi đất thì cạnh thửa đất ông T nhận chuyển nhượng của cụ P4 theo hướng Bắc - Nam có độ dài 16 m là phù hợp; đồng thời, diện tích đất của ông T đã bị thu hồi 61 m<sup>2</sup> nhưng thực tế hiện nay diện tích đất ông T đang sử dụng là 364,8 m<sup>2</sup>, nhiều hơn diện tích khi nhận chuyển nhượng và cạnh theo hướng Bắc - Nam giáp Quốc lộ 1 A có độ dài 17,9 m nên có căn cứ ông T đã lấn sang phần đất của ông D 1,9 m. Tuy nhiên, phần diện tích tăng thêm của gia đình ông T đã có tài sản trên đất và hai nhà ở gần nhau nên ông D chỉ yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại 34 m<sup>2</sup> đất trống là đúng pháp luật.

Khi ông T kê khai, đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất, ông T không có căn cứ nào chứng minh diện tích đất tăng thêm và hồ sơ không có chữ ký của ông D là hộ liên kế nhưng UBND huyện Đ không kiểm tra kỹ, đã cấp GCNQSD đất với diện tích 368 m<sup>2</sup> (năm 2001) và sau khi cấp đổi lại GCNQSD đất là 374 m<sup>2</sup> (năm 2006) là sai về diện tích.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông D bà T1 để sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T bà L; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D bà T1 về việc buộc ông T bà L trả lại cho ông D bà T1 34 m<sup>2</sup> đất đã chiếm dụng và tuyên hủy GCNQSD đất số AL 341613 ngày 08/11/2006 của UBND huyện Đ cấp cho ông T bà L.

*5.3. Hội đồng xét xử công bố bản luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn với nội dung tóm tắt lại như sau:*

Theo lời trình bày của ông T thì tại thời điểm mua đất không có đo đạc thực tế mà chỉ áng chừng về chiều dài, chiều rộng. Mặt khác, căn cứ vào hiện trạng thửa đất thì thể diện thửa đất này có hình thang, các cạnh không hoàn toàn bằng nhau, điều này chứng tỏ không có việc đo đạc thực tế khi mua đất; giấy bán đoạn mãi cũng không xác định cạnh nào là chiều rộng, cạnh nào là chiều dài. Do đó, không thể căn cứ vào giấy bán đoạn mãi đất năm 1975 để xác định diện tích đất ông K1 đã mua. Căn cứ vào sơ đồ kỹ thuật thửa đất thuộc dự án cải tạo Quốc lộ 1A năm 1999 thì thửa đất của bà T11 (nay ông D sử dụng) có diện tích 336 m<sup>2</sup>, sau khi giải tỏa chỉ còn 272 m<sup>2</sup>; thửa đất của ông T có diện tích 453 m<sup>2</sup>, sau khi giải tỏa còn 374 m<sup>2</sup>. Diện tích đất này phù hợp với diện tích của ông T được cấp GCNQSD đất năm 2006 bao gồm cả phần diện tích đất ông D đã lấn chiếm. Tuy nhiên, để giữ gìn tình làng nghĩa xóm nên nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì diện tích đất được cấp theo GCNQSD đất của cả hai hộ năm 2001 đều được ghi là “cấp tạm thời” nên không có cơ sở xác định chính xác diện tích đất của các hộ theo giấy chứng nhận. Căn cứ vào diện tích đất của ông D sau khi bị thu hồi năm 1999 chỉ còn 272 m<sup>2</sup>, năm 2006 được cấp GCNQSD đất với diện tích 285 m<sup>2</sup> và đo đạc thực tế hiện nay là 349,8 m<sup>2</sup> (tăng 64,8 m<sup>2</sup> so với GCNQSD đất) thì diện tích đất có tranh chấp nằm ngoài diện tích đất ông D được cấp GCNQSD, quyền và lợi ích hợp pháp của ông D không bị xâm phạm nên yêu cầu phản tố của ông D, bà T1 là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*5.4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và những người tham gia tố tụng khác là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục tố tụng; thu thập đầy đủ các chứng cứ, tài liệu; sử dụng và đánh giá các chứng cứ khách quan, toàn diện, đầy đủ, chính xác; đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được căn cứ hợp pháp để chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo nội dung đơn kháng cáo và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 cho rằng: Tại “Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu” lập ngày 30/7/1975 thì ông T nhận chuyển nhượng của cụ P4 diện tích 336 m<sup>2</sup> đất với cạnh phía Tây (giáp Quốc lộ 1A, theo hướng Bắc - Nam) chỉ có 16 m chiều ngang; năm 1999, gia đình ông T đã bị Nhà nước thu hồi 61 m<sup>2</sup> đất để mở rộng đường Quốc lộ 1A, còn lại 275 m<sup>2</sup>. Lợi dụng khi cụ P4 và bà T11 chết, năm 2001 ông T đã gian dối kê khai để được Nhà nước cấp GCNQSD thửa đất số 73 với diện tích 368 m<sup>2</sup> (tăng hơn so với lúc mua). Do đó, vợ chồng ông T đã lấn chiếm sang thửa đất số 74 của gia đình ông 99 m<sup>2</sup>, nhưng do ông T đã xây nhà kiên cố nên ông D bà T1 chỉ yêu cầu ông T bà L phải trả lại cho gia đình ông 34 m<sup>2</sup> đất đã chiếm dụng; đồng thời yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho gia đình ông T bà L. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông là không đúng pháp luật, vì vậy ông D bà T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 về việc buộc ông T bà L trả lại 34 m<sup>2</sup> đất thì thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định vị trí phần diện tích đất tranh chấp nằm dọc theo đường ranh giới giữa hai thửa đất số 73 và 74. Trong đó, thửa số 73 là thửa đất cụ P4 chuyển nhượng cho cụ K1 (chú của ông T) một phần diện tích 336 m<sup>2</sup> đất ở phía Bắc thửa đất có chiều dài 21 m, chiều ngang 16 m theo “Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu” lập ngày 30/7/1975; phần đất còn lại của thửa đất số 74 là của cụ P4 quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng đất, hai gia đình đều tiến hành xây dựng, sửa chữa nhà cửa, kê khai đăng ký và được cấp GCNQSD đất vào năm 2001, cấp đổi năm 2006 đều không có tranh chấp. Việc hai hộ tranh chấp là từ khi ông D tháo dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới vào năm 2007.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

(1) Tại “Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu” lập ngày 30/7/1975 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 336 m<sup>2</sup> có chiều dài 21 m, chiều ngang 16 m, có tứ cận nhưng không xác định cụ thể mốc giới, hình thể thửa đất, cạnh chiều dài và chiều ngang nằm theo hướng nào; không thể hiện việc giao đất trên thực địa có việc đo đạc, bàn giao mốc giới cụ thể hay không.

(2) Đối với phần diện tích đất còn lại của cụ P4 sau khi đã chuyển nhượng cho ông T được cụ P4 tiếp tục sử dụng, nhưng tại thời điểm này (năm 1975) ông D không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh diện tích, vị trí, hình thể

thửa đất. Sau khi cụ P4 chết (năm 1977) thì bà Trần Thị T11 tiếp tục quản lý, sử dụng và sau khi cụ T11 chết (năm 2016) thì vợ chồng ông D quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý sử dụng đất, cụ P4 và bà T11 đều không có tranh chấp gì đối với việc sử dụng đất của gia đình ông T bà L.

(3) Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp là tờ bản đồ lập theo Chỉ thị 299/TTg; tờ bản đồ số 24; các trích đo địa chính đối với thửa đất số 73, 74 qua các thời kỳ thì thấy: Diện tích đất gia đình cụ P4 sử dụng trước khi chuyển nhượng cho ông T là thửa số 192, tờ bản đồ số 16 xã P1 có diện tích 928 m<sup>2</sup> và thửa đất có hình thang. Sau khi hai bên chuyển nhượng đất vào năm 1975, cả hai gia đình đều không làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 1999, khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất của các hộ để mở rộng đường Quốc lộ 1A thì cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất của từng hộ. Năm 2001, các hộ tiến hành kê khai để được cấp GCNQSD đất nhưng tại đơn đăng ký và tại GCNQSD đất đề ngày 12/12/2001 của hộ ông T và hộ ông D đều ghi là “Cấp tạm thời”, và theo lời trình bày của ông T thì việc cấp GCNQSD đất năm 2001 cán bộ chỉ đo bằng thước dây nên thiếu chính xác. Đến năm 2006, Nhà nước tiến hành cấp đổi GCNQSD đất cho các hộ dân do đo đạc lập bản đồ địa chính mới thì hộ ông T và hộ ông D cũng được cấp đổi GCNQSD đất ngày 08/11/2006. Số liệu qua các lần đo đạc và tại các GCNQSD đất được thể hiện như sau:

| Thời gian                     | Thửa đất số 73<br>(ông T bà L) |              |            |            |                         | Thửa đất số 74<br>(ông D bà T1) |            |            |            |                         |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------|------------|------------|-------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|-------------------------|
|                               | Đông<br>(m)                    | Tây<br>(m)   | Nam<br>(m) | Bắc<br>(m) | DT<br>(m <sup>2</sup> ) | Đông<br>(m)                     | Tây<br>(m) | Nam<br>(m) | Bắc<br>(m) | DT<br>(m <sup>2</sup> ) |
| <b>Đo đạc năm 1999</b>        | 19                             | 19,19        | 23         | 24,9       | 435                     | 19,5                            | 19,44      | 14,5       | 23         | 336                     |
| <b>GCNQSD đất năm 2001</b>    | 19                             | 17,5         | 18,5       | 22         | 368                     | 19,5                            | 20         | 10         | 18         | 280                     |
| <b>GCNQSD đất năm 2006</b>    | <b>18,5</b>                    | <b>18,2</b>  | 17,9       | 23,5       | 374                     | 19,3                            | 20         | 11,6       | 17,9       | 285                     |
| <b>Xem xét, TĐTC năm 2017</b> | <b>17,88</b>                   | <b>17,55</b> | 19,58      | 22,6       | 364,8                   | 19,61                           | 20,57      | 15,1       | 19,47      | 349,8                   |

**Ghi chú:** Số liệu đo đạc năm 1999 đã bao gồm cả phần diện tích đất hành lang giao thông bị thu hồi.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Các số liệu nêu trên thể hiện diện tích, kích thước các cạnh của 2 thửa đất qua các lần đo đều có sự thay đổi là phù hợp với lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng là các hộ có lấn ra phía Đông (giáp ruộng muối) để mở rộng diện tích và còn có nguyên nhân khác là do phương pháp đo đạc trước đây là thủ công, thiếu chính xác. Tuy nhiên, các đương sự đều xác định các cạnh phía Bắc và phía Nam (là ranh giới dọc theo chiều Đông - Tây của các thửa đất) không có sự thay đổi; bản thân ông D cũng thừa nhận ông đã sống

với cụ P4, bà T11 trên thửa đất số 74 từ năm 1972 cho đến nay, quá trình sử dụng đất cho đến năm 2007 hai bên không có tranh chấp và việc kê khai cấp GCNQSD đất năm 2001, cấp đổi lại năm 2006 cũng không có tranh chấp. Điều đó thể hiện **ranh giới là đường liền vạch giữa hai thửa đất số 73 (của hộ ông T) và thửa đất số 74 (của hộ ông D) theo “Bản đồ địa chính thửa đất” đo vẽ ngày 18/7/2017 tồn tại từ khi cụ P4 chuyển nhượng đất cho ông T (năm 1975) đến khi xảy ra tranh chấp (năm 2007) đã trên 30 năm không có sự thay đổi.** Khi xảy ra tranh chấp, phía nguyên đơn đưa ra căn cứ cạnh phía Tây thửa đất số 73 (giáp Quốc lộ 1A, theo hướng Bắc - Nam) có độ dài 21 m theo “Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu” lập ngày 30/7/1975 để khởi kiện và phía bị đơn lại cho rằng độ dài của cạnh này chỉ có 16 m để yêu cầu phản tố nhưng cả hai bên đều không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh và tại “Giấy bán đoạn mãi miếng đất màu” cũng không thể hiện việc các bên có đo đạc, xác định mốc giới trên thực địa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà L (bị đơn phải trả lại 10,74 m<sup>2</sup> đất) và yêu cầu phản tố của bị đơn ông D bà T1 về việc nguyên đơn phải trả lại 34 m<sup>2</sup> đất đã chiếm dụng cho bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”*. Ông D bà T1 kháng cáo cho rằng năm 2001 ông T kê khai gian dối để lần chiếm đất của gia đình ông bà nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh nên yêu cầu của ông D bà T1 về việc buộc gia đình ông T trả lại 34 m<sup>2</sup> đất không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[3]** Xét kháng cáo của ông D bà T1 về yêu cầu hủy GCNQSD đất số AL 341613 ngày 08/11/2006 của UBND huyện Đ cấp cho ông T bà L thì thấy:

Trên cơ sở số liệu của “Bản đồ địa chính thửa đất” đo vẽ ngày 18/7/2017 theo Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì: Cạnh phía Tây (giáp quốc lộ 1A) thửa đất số 73 của ông T bà L hiện đang sử dụng có độ dài 17,55 m (7,97 + 7,96 + 1,62), cạnh phía Đông có độ dài 17,88 m (10,90 + 5,04 + 1,94) - So sánh với kích thước thể hiện trên GCNQSD đất số AL 341613 ngày 08/11/2006 của UBND huyện Đ cấp cho ông T bà L (tại bảng tổng hợp nêu trên) có cạnh phía Tây 18,2 m và cạnh phía Đông 18,5 m thì ranh giới cạnh phía Nam thửa đất số 73 của ông T bà L trong GCNQSD đất này đã lấn sang thửa đất số 74 của ông D bà T1 về phía Tây là 0,65 m, phía Đông là 0,62 m; tức là, đường ranh giới này nằm dọc vào trong căn nhà “g” của ông D bà T1. Như vậy, có đủ căn cứ chứng minh việc khi cấp GCNQSD đất đổi với thửa đất số 73, UBND huyện Đ đã có sự nhầm lẫn về số đo các cạnh và sai về diện tích. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất của ông T bà L năm 2006 thì việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông T bà L là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, chỉ sai về diện tích và kích thước các cạnh của thửa đất. Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông D bà T1, sửa bản án sơ thẩm về phần không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D bà T1 về việc hủy GCNQSD đất số AL 341613 đã cấp cho ông T bà L ngày 08/11/2006; yêu cầu

UBND huyện Đ thu hồi GCNQSD đất này để cấp lại GCNQSD đất mới cho ông T bà L đối với thửa đất số 73 theo đúng diện tích, kích thước tại “Bản đồ địa chính thửa đất” đo vẽ ngày 18/7/2017, giám đốc Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường ký duyệt ngày 29/8/2017 (được đính kèm theo Bản án này).

**[4] Về án phí:**

Căn cứ vào các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 3 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

[4.1] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 không phải chịu.

**[4.2] Xác định lại án phí dân sự sơ thẩm:**

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, tuy nhiên ông T bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 về việc buộc ông T bà L trả lại 34 m<sup>2</sup> đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch với số tiền 6.800.000 đồng là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông D bà T1 phải chịu 300.000 nghìn đồng và trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp còn lại sau khi đối trừ cho ông D bà T1.

[5] 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 vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Căn cứ vào các Điều 10, 46, 50 của Luật đất đai 2003; các Điều 100, 106, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 91, 108, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 3 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1 trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 10,74 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 11,8 m<sup>2</sup>).

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1 về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất 34,0 m<sup>2</sup> cho ông D, bà T1 (chiều ngang theo Quốc lộ 1A là 1,62 m, phía ruộng muối là 1,94 m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến ruộng muối là 19,58 m), giới cận phía Tây giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp ruộng muối, phía Nam giáp nhà ông D bà T1, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị L (có sơ đồ đất tranh chấp kèm theo).

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D, bà Phạm Thị T1: Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AL 341613, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.04978, ngày 08 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L; yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 24 xã P1, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi theo diện tích và kích thước hiện đang sử dụng tại “Bản đồ địa chính thửa đất” đo vẽ ngày 18/7/2017, Giám đốc Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi ký duyệt ngày 29/8/2017 (được đính kèm theo Bản án này).

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1.1] Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L.

[4.1.2] Ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003820 ngày 01/9/2017 số tiền 1.900.000 (một triệu chín trăm nghìn) đồng và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003676 ngày 02/8/2018 số tiền 1.700.000 (một triệu bảy trăm nghìn) đồng. Trả lại cho ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn D và bà Phạm Thị T1 không phải chịu; trả lại cho ông Trần Văn D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001015 ngày 11/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[4.3] Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đã chi trả 7.140.000 (bảy triệu một trăm bốn mươi nghìn) đồng. Ông Trần Văn D và bà

Phạm Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L 3.570.000 (ba triệu năm trăm bảy mươi nghìn) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền trên cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự 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 10/7/2019.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Xuân Điền**