TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2018/DS-PT
Ngày 10 -10-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc di dời tài sản trên đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung Vân;

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái;

Ông Chu Long Kiếm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Liễu Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc di dời tài sản trên đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2018 và Thông báo chuyển ngày xét xử số: 01/TB-TDS ngày 24 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Dương T; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nông Thị Ngọc L (tên gọi khác: Nông Thị Ngọc N), theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2017; có mặt.

Ông Nguyễn Dương T và Nông Thị Ngọc L cùng cư trú tại: Số nhà *, đường Đ, khối H, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim K, Luật sư Cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Đ (tên gọi khác: Hoàng Đ hoặc Hoàng Văn Đ); cư trú tại: Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Công T, Luật sư Cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Y; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y: Ông Hoàng Đ; theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2017; có mặt.

Bà Nguyễn Thị Y và ông Hoàng Đ cùng cư trú tại: Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn.

2. Bà Nông Thị Ngọc L (tên gọi khác: Nông Thị Ngọc N); cư trú tại: Số nhà *, đường Đ, khối H, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T: Ông Bế Văn S, Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T; theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2018; vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Dương T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Giữa gia đình ông Nguyễn Dương T và gia đình ông Hoàng Đ xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất tại Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tràng Định, đã xác định được: Đất tranh chấp có diện tích là 16,1m^2, là một phần của thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ, đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ (giấy có số sêri là BS 990153; số vào sổ cấp GCN: CH 00198), cấp ngày 22/12/2013 cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y; tài sản trên đất có: 01 cây khế, 01 cây chanh, 01 cây hồng xiêm và 01 cây bưởi, các cây trên đều do ông Hoàng Đ trồng. Kết quả định giá: Các cây trên đất có trị giá là 2.642.000 đồng; tổng giá trị đất tranh chấp và cây trên đất là 4.735.000 đồng.

Theo ông Nguyễn Dương T và bà Nông Thị Ngọc L: Nguồn gốc của khu đất trong đó có diện tích tranh chấp trước đây là của ông Nguyễn Thành Ý chia cho ông Nguyễn Dương T từ năm 1986. Khi đó, ông Nguyễn Dương T được chia một nền đất ở cạnh nhà ông Hoàng Đ đang ở hiện nay và được chia thêm cái ao ở phía trước mặt nhà ông Hoàng Đ, chính là phần đất hiện nay đang có tranh chấp, việc chia bằng miệng, không có giấy tờ, văn bản gì thể hiện. Tháng 10 năm 1986, hai vợ chồng ông Nguyễn Dương T làm một ngôi nhà cấp bốn trên nền đất được chia ở cạnh nhà ông Hoàng Đ để ở, còn cái ao ở phía trước

mặt nhà ông Hoàng Đ thì gia đình ông bà vẫn để nguyên hiện trạng (nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ). Năm 1989, vợ chồng ông Nguyễn Dương T chuyển về thành phố L để sinh sống nên không quản lý, canh tác gì đối với phần đất ao được chia mà để lại cho bố mẹ ông Nguyễn Dương T quản lý, sử dụng. Năm 1998, bà Nông Thị Lan quay về để bán ngôi nhà cũ xây năm 1986 nói trên, còn phần đất ao vẫn để nguyên hiện trạng. Đến năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Dương T được biết gia đình ông Hoàng Đ lấp dần bờ ao lấn chiếm đất nên bà Nông Thị Ngọc L về để xây móng nhà để giữ đất, do gia đình ông Hoàng Đ đã trồng một số cây trên đất, nên bà Nông Thị Ngọc L không xây móng nhà được hết phần đất ao của gia đình nên xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp giữa hai gia đình đã được hòa giải nhiều lần nhưng không hòa giải được. Ông Nguyễn Dương T khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Đ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Tòa án là 16,1m^2, buộc ông Hoàng Đ di dời toàn bộ cây đã trồng ra khỏi đất và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho hộ ông Hoàng Đ đối với diện tích 16,1m^2 đất tranh chấp.

Bị đơn ông Hoàng Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y trình bày: Năm 1982, gia đình ông bà đến khu đất tranh chấp hiện nay xin đất để ở thì được giao phần đất diện tích là 01 sào, tương đương là 360m^2. Tháng 10 năm 1982, ông Hoàng Đ dựng một ngôi nhà gỗ trên phần đất được giao để sinh sống. Năm 1988, gia đình ông Hoàng Đ dỡ ngôi nhà gỗ và xây nhà cấp bốn và sinh sống ổn định cho đến hiện nay. Mặt trước cửa ngôi nhà trong khuôn viên khu đất được giao thì gia đình ông vẫn canh tác làm vườn, trồng rau, trồng cây ăn quả. Còn phần đất ở phía ngoài giáp với đường đi liên thôn là cái ao nhỏ. Gia đình ông Hoàng Đ cũng không biết đây là đất ao của gia đình ông Nguyễn Dương T. Năm 2013, bà Nông Thị Ngọc L về xác định ranh giới đất giữa hai gia đình, có lập biên bản thỏa thuận về ranh giới đất rồi xây móng nhà quây phần diện tích đất của gia đình bà Nông Thị Ngọc L lại. Sau đó đất gia đình ai người đấy quản lý, sử dụng. Về phần đất của gia đình ông Hoàng Đ thì năm 2001, ông đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ theo diện tích tự kê khai là 360m^2. Đến năm 2013, có chủ trương cấp đổi lại GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính mới, ông Hoàng Đ nộp sổ cũ và kê khai cấp đổi thì được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 64, tờ bản đồ số 72, diện tích 344,5m^2, bao gồm cả phần diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp. Ông Hoàng Đ không chấp nhận các yêu cầu khởi của ông Nguyễn Dương T.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ năm 2001 cho hộ ông Hoàng Đ đối với diện tích 360m^2 theo hình thức tự kê khai là cấp theo Thông tư liên tịch số 1442/1999/TTLT-TCĐC-BTC ngày 21/9/1999 của Bộ Tài chính - Tổng cục Địa chính về việc hướng dẫn cấp GCNQSDĐ theo Chỉ thị số 18/1999/CT-TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Việc cấp GCNQSDĐ thời điểm này chỉ đăng ký kê khai, được xét duyệt nếu đủ điều kiện thì UBND huyện ra quyết định cấp GCNQSDĐ, không đo đạc, không có bản đồ. Năm 2013, thực hiện dự án đo đạc bản đồ địa chính thì ông Hoàng Đ làm thủ tục và được cấp đổi GCNQSDĐ đối với 360m^2 tự kê khai

nói trên thành thửa đất số 64, diện tích 344,5m^2. UBND huyện T khẳng định việc cấp đổi GCNQSDĐ năm 2013 đối với thửa đất số 64, diện tích 344,5m^2 cho hộ ông Hoàng Đ được thực hiện đúng thủ tục, đúng quy định; trình tự thủ tục các bước được công khai đầy đủ đúng thời gian, không có khiếu nại, khiếu kiện trong thời gian kê khai cấp GCNQSDĐ. UBND huyện T không đồng ý yêu cầu đòi hủy một phần GCNQSDĐ của hộ ông Hoàng Đ đối với diện tích 16,1m^2 vì không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 24/5/2018, Tòa án nhân dân huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, Điều 147, 157, 165, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Dương T đòi quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 16,1m^2, là một phần của thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ, huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn và yêu cầu buộc ông Hoàng Đ phải di dời các cây trồng trên đất vì không có căn cứ.

2. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 16,1m^2, là một phần của thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 990153, ngày 22/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn cấp cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y.

(*có ghi giáp ranh tứ cận và có sơ họa khu đất tranh chấp kèm theo).*

Ông Hoàng Đ được quyền sở hữu các cây trồng trên đất, gồm: 01 cây khế; 01 cây chanh; 01 cây hồng xiêm và 01 cây bưởi nhỏ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Dương T về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 990153 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y ngày 22/12/2013 vì không có căn cứ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Dương T phải chịu số tiền chi phí thẩm định và định giá là 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Nguyễn Dương T đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Dương T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 04 tháng 6 năm 2018, ông Nguyễn Dương T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm; trả lại cho gia đình ông diện tích đất là 16,1m^2.

Tại cấp phúc thẩm: Ngày 08 tháng 8 năm 2018 và ngày 16 tháng 8 năm 2018 ông Nguyễn Dương T có đơn yêu cầu Trưng cầu giám định.

Ngày 22 tháng 8 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã ra Quyết định số 04/2018/QĐ-TCGĐ Trưng cầu giám định và ngày 04 tháng 9 năm 2018 ra Quyết định số 05/2018/QĐ-TCGĐ Trưng cầu giám định bổ sung.

Giám định viên đã có Bản Kết luận giám định tư pháp (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn xác nhận ngày 09/10/2018).

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, ông Nguyễn Dương T có đơn yêu cầu Trưng cầu giám định lại với lý do: Giám định viên chỉ thực hiện việc giám định trên hồ sơ, chưa đi kiểm tra thực tế tại thực địa khu đất tranh chấp, không có số liệu thực tế, không có hồ sơ để kết luận.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, Giám định viên ông Hoàng Văn T đã tổ chức kiểm tra thực tế khu đất tranh chấp để phục vụ cho việc giám định.

Tại Bản kết luận giám định tư pháp (được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn xác nhận ngày 09/10/2018) của Giám định viên tư pháp đã kết luận:

"*7.1. Diện đất tranh chấp 20,3m^2 (thể hiện trên mảnh đo địa chính lập ngày 26/9/2018, xác định từ điểm H-C-Q-B-A) nằm kẹp giữa thửa đất số 64 và thửa đất số 97, tờ Bản đồ địa chính số 72 tại Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Dương T...*"

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Dương T do bà Nông Thị Ngọc L làm đại diện giữ nguyên nội dung kháng cáo, nhưng có thay đổi yêu cầu. Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tràng Định, xử buộc ông Hoàng Đ phải trả cho gia đình bà diện tích đất ông Đ đã lấn chiếm là 16,1m^2 như kết quả đo đạc ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tràng Định (bà Nông Thị Ngọc L rút yêu cầu đối với diện tích 4,4m^2 mà bà xác định thêm vào ngày 26/9/2018); trường hợp nếu yêu cầu trên được chấp nhận gia đình bà đồng ý thanh toán trị giá cây trên đất tranh chấp cho ông Hoàng Đ; số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm kết quả thu thập chứng cứ bổ sung có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Dương T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Dương T, sửa Bản án sơ thẩm, xử cho ông Nguyễn Dương T diện tích đất tranh chấp là 16,1m^2; buộc ông Nguyễn Dương T phải thanh toán cho ông Hoàng Đ trị giá cây trên đất với số tiền là 2.642.000 đồng; hủy một phần GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y với diện tích là 16,1m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Dương T vắng mặt nhưng đã có ủy quyền cho bà Nông Thị Ngọc L (Nữ); bà Nguyễn Thị Y vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Đ; đại diện UBND huyện T, ông Bế Văn S đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về diện tích đất tranh chấp: Việc tranh chấp giữa gia đình ông Nguyễn Dương T và gia đình ông Hoàng Đ đã xảy ra từ năm 2013, và đã được Chủ tịch UBND huyện Tràng Định giải quyết, kết quả xem xét thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tràng Định thực hiện ngày 11/12/2015 xác định diện tích đất tranh chấp là 12,2m^2 (bút lục số 27). Khi Quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND huyện T bị thu hồi do giải quyết không đúng thẩm quyền thì ông Nguyễn Dương T đã khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện Tràng Định. Ngày 07/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Tràng Định đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả xác định diện tích đất tranh chấp là 16,1m^2 (bút lục số 92); ngày 26/9/2018 khi xem xét tại thực địa để phục vụ cho việc trưng cầu giám định thì diện tích đất tranh chấp xác định được là 20,3m^2. Diện tích đất tranh chấp tăng lên so với bản án sơ thẩm đã giải quyết là 4,2m^2. Diện tích tăng lên là do đại diện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngọc L xác định lại ranh giới khu đất tranh chấp về phía tiếp giáp đất của gia đình ông Hoàng Đ. Diện tích đất tăng thêm (4,2m^2), xác định tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Dương T chưa khởi kiện và cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét giải quyết; trong đơn kháng cáo ông Nguyễn Dương T cũng chỉ yêu cầu giải quyết cho ông diện tích đất là 16,1m^2 (bút lục số 213). Do vậy xác định phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm là diện tích 16,1m^2.

[4] Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân dân huyện Tràng Định thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 64 tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y.

[5] Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Dương T yêu cầu trưng cầu giám định. Theo kết quả giám định ngày 09/10/2018 của Giám định viên, kết luận "*7.1. Diện đất tranh chấp 20,3m^2 (thể hiện trên mảnh đo địa chính lập ngày 26/9/2018, xác định từ điểm H-C-Q-B-A) nằm kẹp giữa thửa đất số 64 và thửa đất số 97, tờ Bản đồ địa chính số 72 tại Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Dương T...*". Diện tích 16,1m^2 ông Nguyễn Dương T khởi kiện nằm trong diện tích 20,3m^2 đo đạc ngày 26/9/2018 do đó xác định diện tích 16,1m^2 đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Dương T.

[6] Xét thấy, Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2013, phần đất của gia đình ông Hoàng Đ đang quản lý, sử dụng làm nhà gồm hai thửa: Thửa đất số 64

và thửa đất số 444. Đất của gia đình ông Nguyễn Dương T được xác định là thửa 97 cùng tờ bản đồ địa chính số 72. Theo kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân huyện T. Từ năm 2013 trở về trước các thửa đất có liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Dương T với ông Hoàng Văn Đ (thửa đất số 97, thửa số 64 và thửa số 444 tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ) không thể hiện tại bản đồ nào khác. Đến năm 2013, khi thực hiện dự án Xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính thì có 33 xã thuộc các huyện C, T và V, tỉnh Lạng Sơn (huyện T 10 xã, trong đó có xã Đ) thì toàn xã Đ, trong đó các thửa đất trên mới được đo đạc bản đồ địa chính.

[7] Tại đơn khởi kiện ông Nguyễn Dương T cho rằng gia đình ông Hoàng Đ lấn chiếm đất của gia đình ông từ năm 2011. Trong khi đó, các thửa đất số 97, 64, 444 được đo đạc lập bản đồ năm 2013. Như vậy việc lấn chiếm đất đã xảy ra trước khi lập bản đồ địa chính 72 xã Đ. Do vậy, việc các cơ quan chuyên môn của huyện T chỉ căn cứ vào việc xác định các thửa đất tại bản đồ số 72 để xác định đất tranh chấp thuộc thửa đất 64 (thửa đất của gia đình ông Hoàng Đ) là không đảm bảo.

[8] Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 23/4/2001 của ông Hoàng Văn Đ có ghi nguồn gốc sử dụng là "*chuyển nhượng (1983)*". Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập lại ghi ngày 10/6/2014, diện tích đất ông Hoàng Đ nhận chuyển nhượng chỉ có 360m^2; theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và theo GCNQSDĐ cấp cho ông Hoàng Đ năm 2001 thì diện tích đất ông Hoàng Đ chỉ kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ chỉ có diện tích là 360m^2 (bút lục số 128;137). Nhưng năm 2013, khi tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính thì thửa đất được cấp GCNQSDĐ của hộ ông Hoàng Đ năm 2001 được tách thành hai thửa: Thửa số 64 với diện tích là 344,5m^2 và thửa số 444 diện tích là 63,4m^2. Như vậy, so với diện tích đất ban đầu nhận chuyển nhượng và xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì diện tích đất của gia đình ông Hoàng Đ đã tăng thêm 47,9m^2.

[9] Tại Biên bản vụ việc lập ngày 27/02/2013, đã xác định ranh giới thửa đất của ông Nguyễn Dương T, cạnh phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Danh L có độ dài là 7m; cạnh phía Đông giáp đất ông Hoàng Đ có độ dài là 04m. Kết quả xem xét thực tế ngày 26/9/2018, thì phần đất ông Nguyễn Dương T xây móng nhà: Cạnh phía phía Tây chỉ có 6,51m; cạnh phía Đông chỉ có 3,75m. Như vậy độ dài hai cạnh này đều ngắn hơn độ dài các cạnh tương ứng theo Biên bản ngày 27/02/2013. Do đó việc các nhân chứng cho rằng gia đình ông Nguyễn Dương T đã xây dựng hết phần diện tích đất xác định ngày 27/02/2013 là không phù hợp.

[10] Tại Giấy xác nhận ngày 07/02/2016, ông Nguyễn Dương H cũng trình bày phía Đông thửa đất của ông Nguyễn Dương T giáp nhà ông Nguyễn Danh L tính đến đường cái liên thôn khoảng 10m; cạnh phía Tây độ dài khoảng 4m (bút lục số 51, 109). Trong khi đó kết quả kiểm tra thực tế thì phần đất ông Nguyễn Dương T không có tranh chấp như đã nêu tại phần trên phía Tây chỉ có độ dài là 6,51m; cạnh phía Đông chỉ có độ dài là 3,75m, đều ít hơn độ dài cạnh phía Tây và cạnh phía Đông của thửa đất mà ông Nguyễn Dương H đã mô tả.

[11] Từ các phân tích trên thấy rằng Kết luận giám định (được xác nhận ngày 09/10/2018) của Giám định viên phù hợp với các chứng cứ khác, nên có căn cứ chấp nhận.

[12] Xét yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của ông Nguyễn Dương T đối với diện tích đất tranh chấp 16,1m^2 nằm trong GCNQSDĐ số BS 990153, ngày 22/12/2013 của ông Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị Y, thấy rằng: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, thửa đất mô tả trong đơn xin đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Danh L, ba phía còn lại của thửa đất giáp đường liên thôn (như vậy theo sơ họa này thì thửa đất ông Hoàng Đ xin đăng ký quyền sử dụng đất đã bao gồm cả diện tích đất ao của ông Nguyễn Dương T). Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Đ khẳng định ông không được vẽ sơ họa thửa đất như trong đơn này và ông cũng xác định phía trước nhà đất của gia đình ông vẫn có phần đất ao của ông Nguyễn Dương T. Việc ông Hoàng Đ thừa nhận phù hợp với bản đồ địa chính số 72 lập năm 2013. Như vậy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001của ông Hoàng Đ đã phản ánh không đúng thực tế việc sử dụng đất của các chủ sử dụng đất. Đối với hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ năm 2013; thửa đất số 97 của gia đình ông Nguyễn Dương T giáp ranh với thửa đất số 64 và thửa đất số 444 của gia đình ông Hoàng Đ. Tuy nhiên khi cấp đổi GCNQSDĐ, cơ quan quản lý đất đai đã không tiến hành thủ tục xác định ranh giới, mốc giới, không có xác nhận của người sử dụng đất liền kề dẫn đến sau này các hộ có đất liền kề tranh chấp về ranh giới. Việc cấp GCNQSDĐ như vậy là không đúng trình tự thủ tục. Chính vì vậy, trên cơ sở Kết luận giám định, có căn cứ xác định trong diện tích đất hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y được cấp GCNQSDĐ có diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Dương T. Do vậy cần hủy một phần GCNQSDĐ của hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích là 16,1m^2 đất mà ông Nguyễn Dương T yêu cầu.

[13] Từ các phân tích trên cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Dương T. Sửa Bản án sơ thẩm, xử diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Dương T, việc sửa án sơ thẩm là do tình tiết mới.

[14] Cây trên đất của ông Hoàng Đ, khi ông Hoàng Đ trồng gia đình ông Nguyễn Dương T không ngăn cản. Tại phiên tòa đại diện của ông Nguyễn Dương T cũng đồng ý thanh toán giá trị cây cho ông Hoàng Đ nếu yêu cầu về quyền sử dụng đất được chấp nhận. Do vậy, để thuận lợi cho việc thi hành án và không làm giảm giá trị của tài sản, xử cho ông Nguyễn Dương T được sở hữu các cây trên đất tranh chấp và ông Nguyễn Dương T phải thanh toán giá trị cây cho ông Hoàng Đ.

[15] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định: Tổng số tiền đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định là 9.100.000 đồng (tại cấp sơ thẩm là 2.400.000 đồng; tại cấp phúc thẩm là 6.700.000 đồng). Toàn bộ số tiền trên do ông Nguyễn Dương T nộp tạm ứng trước. Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Dương T được chấp nhận; yêu cầu trưng cầu giám định của ông Nguyễn Dương T là có căn cứ nên

theo quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 161 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, ông Hoàng Đ phải chịu toàn bộ số tiền trên. Do vậy buộc ông Hoàng Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Dương T số tiền trên là 9.100.000 đồng.

[16] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Dương T được chấp nhận nên ông Hoàng Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do ông Hoàng Đ là người cao tuổi, hoàn cảnh kinh tế khó khăn và đã có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Đ.

[17] Cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn Dương T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309; Điều 34; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 165; Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 của 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

I. Về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Dương T:

Ông Nguyễn Dương T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 16,1m^2, diện tích đất trên là một phần của thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 72 xã Đ, huyện T, tỉnh Lạng Sơn được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y (Giấy mang số sêri BS 990153; số vào sổ cấp GCN: CH 00198 ngày 22/12/2013).

Diện tích đất trên có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 64 của hộ ông Hoàng Đ, chiều dài cạnh là 8,93m + 2,78m;

- Phía Nam giáp móng nhà xây gạch ba banh của gia đình ông Nguyễn Dương T trên thửa đất số 97, chiều dài cạnh là 9,12m + 2,14m + 0,5m;

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 64 của hộ ông Hoàng Đ, chiều dài cạnh là 0,5m;

- Phía Tây giáp thửa đất số 65 của hộ ông Nguyễn Danh L, có chiều dài cạnh là 1,99m.

(có sơ họa khu đất tranh chấp kèm theo).

2. Ông Nguyễn Dương T được sở hữu các cây trên đất, gồm: 01 cây khế đường kính gốc khoảng 11 cm, 01 cây chanh đường kính gốc khoảng 06 cm, 01 cây hồng xiêm đường kính gốc khoảng 17cm và 01 cây bưởi nhỏ, đường kính gốc khoảng 03-04cm.

3. Ông Nguyễn Dương T phải thanh toán trả cho ông Hoàng Đ trị giá các cây trên đất với tổng số tiền là 2.642.000 đồng (hai triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lạng Sơn đã cấp cho hộ ông Hoàng Đ và bà Nguyễn Thị Y (Giấy mang số sêri BS 990153; số vào sổ cấp GCN: CH 00198 ngày 22/12/2013) đối với diện tích đất 16,1m^2 như đã nêu tại quyết định 1 nêu trên.

II. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định: Ông Hoàng Đ phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định với tổng số tiền là 9.100.000 đồng (chín triệu một trăm nghìn đồng).

Buộc ông Hoàng Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Dương T số tiền là 9.100.000 đồng (chín triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành các khoản tiền theo quyết định **3** mục **I** và mục **II** nêu trên, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

III. Về án phí dân sự:

1. Ông Hoàng Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm;

2. Ông Nguyễn Dương T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND H.Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện T, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- HCTP, KTNV và THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Trung Vân