

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2019/DS-GĐT

Ngày 28/5/2019

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- **Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:**
Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tiến - Chánh án.
Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn và ông Đặng Kim Nhân.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Nhị Tứ - Thư ký Tòa án.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Xuân H , sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Kim H , sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố A, phường B , thị xã B , tỉnh Quảng Bình.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoài Ph , sinh năm 1974 và bà Phạm Thị Ánh H , sinh năm 1978; địa chỉ: phường QP , thị xã B , tỉnh Quảng Bình.

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

3.1. Ông Hoàng Khánh D , sinh năm 1975 và bà Phạm Thị Lan D , sinh 1979; cùng địa chỉ: Tổ dân phố C , phường QP , thị xã B , tỉnh Quảng Bình.

3.2. Ông Trương Thanh T , sinh năm 1959 và bà Mai Thị L , sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Ch , phường Q , thị xã B , tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện:**

Vợ chồng ông Trương Thanh T , bà Mai Thị L có quyền sử dụng 260m² đất tại thửa số 176, tờ bản đồ số 2, tại xóm Cầu, xã Q , huyện Q , tỉnh Quảng Bình theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số E 740692 do Ủy ban nhân dân huyện Q (nay là UBND thị xã B) cấp ngày 09/6/1995. Ngày 05/9/1995 ông T , bà L viết giấy tay (bút lục 193) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Xuân H , bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng ½ thửa đất 176 của mình là 130m² và ngày 21/8/2001 vợ chồng ông H , bà H được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 394501 đối với diện tích 130m² đất, thuộc thửa số 252, tờ bản đồ số 02.

Ngày 07/5/2011, ông T , bà L tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài Ph , bà Phạm Thị Ánh H quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 176 còn lại của mình là 130m²; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực, nhưng sau đó các bên chưa tiến hành đăng ký biến động sang tên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông T , bà L đối với thửa đất số 176, diện tích 130m².

Ngày 14/12/2015, tại Văn phòng Công chứng Nhất Tín, ông H , bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng 130m² đất, thửa số 252, tờ bản đồ số 02 mà Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 394501 cho vợ chồng ông Hoàng Khánh D , bà Phạm Thị Lan D ; nhưng khi đo đạc làm thủ tục sang tên ông D , bà D thì phát hiện diện tích đất không đủ 130m².

Ngày 17/01/2017 vợ chồng ông H , bà H khởi kiện trình bày khi vợ chồng ông P , bà H xây dựng kè móng thì hai bên đo đạc thấy cạnh đất phía Tây của toàn bộ lô đất cũ của vợ chồng ông T , bà L giáp mương thủy lợi chỉ dài 8m, không phải là 10m như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T , bà L được cấp nên hai bên thống nhất chia đôi mỗi bên 4m. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông P lại xây kè móng lấn sang đất của Ông Bà nên cạnh đất phía Tây giáp mương thủy lợi của Ông Bà chỉ còn 3,17m. Ông Bà đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường Q yêu cầu giải quyết, nhưng không thành nên Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông P , bà H phá kè móng xây lấn, trả lại đất cạnh phía Tây giáp mương thủy lợi cho Ông Bà đủ kích thước 4m.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Hoài Ph , bà Phạm Thị Ánh H trình bày:* Ngày 07/5/2011, Ông Bà nhận chuyển nhượng 130m² đất, thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xóm Cầu, xã Q , huyện Q của vợ chồng ông T , bà Liệu; việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực, nhưng Ông Bà chưa làm thủ tục chỉnh lý, sang tên thửa đất. Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H , bà H vì theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 18/4/2011 thì đất Ông Bà nhận chuyển nhượng có kích thước cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc đều dài 25m, cạnh phía Đông dài 5,4m, cạnh phía Tây dài 5m.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Hoàng Khánh D , bà Phạm Thị Lan D trình bày:* Ngày 14/12/2015, Ông Bà nhận chuyển nhượng 130m² đất, thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02, xóm Cầu, xã Q , huyện Q mà vợ chồng ông H , bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 394501 ngày 21/8/2001. Khi nhận chuyển nhượng Ông Bà có biết diện tích thực tế không đủ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng không rõ thiếu bao nhiêu. Khi đo đạc để làm thủ tục sang tên thì phát hiện thiếu quá nhiều do vợ chồng ông P , bà H xây kè lấn qua nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H , bà Hoa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trương Thanh T, bà Mai Thị L trình bày: Năm 1993, Ông Bà khai phá sử dụng diện tích đất khoảng 500m² tại xóm Cầu, xã Q, huyện Q. Ngày 09/6/1995, Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 740692 công nhận có quyền sử dụng 260m² đất, thửa số 176, tờ bản đồ số 2, xóm Cầu, xã Q, huyện Q. Ngày 05/9/1995, khi ông T đang thi hành án tại Trại giam Đồng Sơn, Quảng Bình thì bà L chia đôi đất chuyển nhượng cho ông H 130m²; việc chuyển nhượng không lập hợp đồng theo quy định và không tiến hành đo đạc, cắm mốc trên thực địa (bút lục 64, 193). Ngày 07/5/2011, tại UBND xã Q, Ông Bà ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông P, bà Hồng; nhưng sau đó ông P, bà H chưa chỉnh lý sang tên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Ông Bà.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/11/2017, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 175, 176, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim H về việc buộc ông Nguyễn Hoài Ph và bà Phạm Thị Ánh H trả lại diện tích đất bị lấn chiếm cạnh phía Tây thửa đất 0,82m và buộc tháo dỡ phần kèo móng đá học xây dựng lấn chiếm.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo.

- Ngày 30/11/2017, nguyên đơn là vợ chồng ông H, bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông D, bà D kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, quyết định:

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H và không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Khánh D, bà Phạm Thị Lan D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Cùng ngày 23/11/2019, nguyên đơn là vợ chồng ông H, bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông D, bà D có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 31/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/3/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình xét xử lại với nhận định:

Về tố tụng:

Trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ lập biên bản ghi nhận khu đất tranh chấp, các cạnh phía Đông và phía Tây của khu đất gồm thửa đất của vợ chồng ông H và vợ chồng ông P nhưng không lập bản vẽ kèm theo để xác định vị trí, kích thước, diện tích đất tranh chấp (phần đất ông H , bà H còn thiếu) để có cơ sở xem xét giải quyết đất tranh chấp.

Tòa án không đề cập đến diện tích thiếu, không xác định diện tích đất tranh chấp là bao nhiêu, tương ứng với cạnh phía Tây mà nguyên đơn cho rằng bị thiếu 0,82m là không đủ chứng cứ để giải quyết vụ án. Việc không xác định phần diện tích đất tranh chấp để tính thu án phí không thu lệ phí xem xét thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá tài sản để tính lệ phí là trái quy định tại Điều 115, 147, 155-158, 163-166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Ngày 09/6/1995, ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 740692 thửa 176, tờ bản đồ số 2, diện tích 260m².

Năm 1996, vợ chồng ông T , bà L chuyển nhượng cho ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim H ½ thửa đất 176, diện tích 130m². Đến ngày 21/8/2011, UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 394501, thửa 252, diện tích 130m² cho hộ ông H .

Ngày 07/5/2011, vợ chồng ông T , bà L tiếp nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hoài Ph và bà Phạm Thị Ánh H ½ thửa đất còn lại, diện tích 130m² được UBND xã Q chứng thực, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Trương Thanh T , thửa 176, diện tích 130m².

Ngày 14/12/2015, ông H , bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nhất Tín cho vợ chồng ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan D toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T bà Liệu. Tuy nhiên, khi đo đạc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D bà D thì phát hiện diện tích đất thiếu so với giấy chứng nhận là do ông P , bà H xây dựng kê móng cạnh phía Tây

thửa đất lấn chiếm vào 0,82m. Ông H , bà H đã gửi đơn khiếu nại đến UBND phường Q yêu cầu giải quyết.

Từ kết quả đo đạc, lời khai các bên, trên cơ sở các bản đồ địa chính năm 2004 và năm 2012, tổ xác minh do UBND phường Q thành lập báo cáo kết luận: ông T bà L bán cho vợ chồng ông H bà H và ông P bà D mỗi bên $\frac{1}{2}$ thửa đất 176, diện tích đều 130m². Hai gia đình đã ngồi lại thỏa thuận ranh giới hai thửa đất có diện tích bằng nhau; ông D khắc phục hậu quả gây ra xây dựng lại kè chắn đất theo thỏa thuận; việc ông P tự ý cắm mốc xây kè đất lấn sang diện tích của bà H là sai; việc ông Nguyễn Bình Thuận cán bộ địa chính kiểm tra hiện trạng của đất vào bản đồ năm 2012 với lỗi chủ quan cứ tưởng rằng hai gia đình đã thỏa thuận ranh giới, không kiểm tra lại bản đồ địa năm 2004; đề nghị cán bộ địa chính căn cứ kết quả xác minh trên lập biên bản cắm mốc cho hai gia đình và hướng dẫn cho hai gia đình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Kết quả xem xét đo đạc thực tế do Tòa án nhân dân thị xã B thành lập (không lập hồ sơ bản vẽ kèm theo) xác định: Khu đất tranh chấp có chiều dài cạnh phía Đông giáp mặt đường Đào Duy Từ, là 10,8m, cạnh phía Tây giáp ruộng thủy lợi dài 8m. Trong khu đất đã có xây dựng 01 móng đá học... Thửa đất còn lại của ông H , bà H có cạnh dài 5,4m, cạnh phía Tây là 3,1m giáp với trụ móng ông D đã dựng; Chiều dài 02 thửa đất đang tranh chấp là 25m (trừ chỉ giới quy hoạch giao thông).

Từ những cứ trên có cơ sở xác định:

Sau khi ông H , bà H nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất, diện tích 130m² của ông T , bà L thì ông H , bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 130m². Như vậy, phần diện tích đất còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà L là 130m². Diện tích đất này sao đó được ông T , bà L chuyển nhượng lại cho ông P , bà Hồng. Ủy ban nhân dân phường Q đo đạc thực tế xác định: Ông P bà H sử dụng 140,5m² tăng hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng là 10,5m²; ông H bà H sử dụng 120,6m² giảm đi so với Giấy chứng nhận được cấp là 9,4m²; ông P tự ý cắm mốc xây kè lấn sang đất ông H là sai. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa làm rõ diện tích đất tăng lên của ông P , bà H do đâu mà có? Phần diện tích đất tăng lên có thuộc phạm vi diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T , bà L hay không? Có thuộc phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H , bà H hay không? Nhưng lại không chấp nhận ý kiến của UBND phường Q , thị xã B , tỉnh Quảng Bình và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H , bà H gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Tại phiên tòa **giám đốc thẩm**, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn

bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/3/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông T , bà L trình bày năm 1993, Ông Bà khai phá, sử dụng khoảng 500m² đất tại xóm Cầu, xã Q , huyện Q ; nhưng ngày 09/6/1995, Ủy ban nhân dân huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số E 740692 công nhận Ông Bà có quyền sử dụng 260m² đất, thửa số 176, tờ bản đồ số 2, xóm Cầu, xã Q , huyện Q . Các đương sự trong vụ án đều trình bày thống nhất là: Thửa đất số 252 (diện tích ghi trên giấy 130m²), tờ bản đồ số 02, xóm Cầu, xã Q , huyện Q mà ông H , bà H được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 394501 ngày 21/8/2001 và thửa đất số 176 (diện tích ghi trên giấy 130m²), tờ bản đồ số 2 của vợ chồng ông P , bà H nhận chuyển nhượng của ông T , bà Liệu, đều có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 176, diện tích 260m², tờ bản đồ số 2 mà UBND huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số E 740692 ngày 09/6/1995 nêu trên cho ông T , bà L (ông P , bà H nhận chuyển nhượng 130m² đất tại thửa 176 của ông T , bà Liệu, nhưng chưa đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng).

[2]. Ngày 05/9/1995 vợ chồng ông T , bà L viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông H , bà H quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất 176 của mình là 130m² (bút lục 193) và ngày 21/8/2001 vợ chồng ông H , bà H được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 394501, kèm *Trích lục bản đồ, Sơ đồ thửa đất* (bút lục 147, 153, 154) công nhận có quyền sử dụng 130m² đất, thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02; kích thước cạnh Đông là 5m, hai cạnh Bắc và Nam song song nhau và song song với các cạnh phía Bắc, Nam của lô đất 176 còn lại của ông T , bà Liệu. Ngày 07/5/2011, tại UBND xã Q vợ chồng ông T , bà L ký ***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** chuyển nhượng cho vợ chồng ông P , bà H quyền sử dụng diện tích đất còn lại tại thửa 176 của mình là 130m². ***Trích lục bản đồ*** lập ngày 07/5/2011 kèm ***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** (bút lục 195-197) thể hiện cạnh Bắc, Nam của lô đất song song nhau và song song với cạnh Bắc, Nam của thửa đất 252 của ông H , bà Hoa.

[3]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thị xã B lập ngày 26/7/2016 (***Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ*** - bút lục 158) cho thấy: Toàn bộ khu đất tranh chấp có chiều dài cạnh phía Đông giáp mặt đường Đào Duy Từ là 10,8m; cạnh phía Tây giáp mương thủy lợi dài 8m. Căn cứ vị trí móng đá hộc do ông P , bà H xây dựng để đo thì thửa đất ông H , bà H đang sử dụng có cạnh phía Đông dài 5,4m, cạnh phía Tây dài 3,1m; chiều dài của cả 02 thửa đất đang tranh chấp là 25m (trừ chỉ giới quy hoạch giao thông). Tại ***Công văn*** số 648/CV-VPĐK ngày 25/9/2017 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B xác định: Căn cứ bản đồ địa chính mới năm 2012 thì thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02, diện tích 130m² cho hộ ông H nay là thửa đất số 179

diện tích 120,6m², cạnh phía Bắc dài 27,88m, cạnh phía Đông dài 5,43m, cạnh phía Nam dài 28,32m, cạnh phía Tây dài 3,17m và thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, diện tích 130m² nay là thửa đất số 177, diện tích 140,5m², cạnh phía Bắc dài 27,31m, cạnh phía Đông dài 5,40m, cạnh phía Nam dài 28,88m, cạnh phía Tây dài 4,83m. Từ kết quả đo đạc, lời khai của các bên đương sự và bản đồ địa chính năm 2004, 2012, tổ xác minh do Ủy ban nhân dân phường Q ban hành ***Biên bản xác minh ngày 26/7/2016*** (bút lục 163) kết luận: Ông T, bà L bán cho vợ chồng ông H, bà H và vợ chồng ông P, bà D mỗi bên ½ thửa đất 176, đều là 130m²; việc ông P tự ý xây kè đất lấn sang đất bà H là sai nên hai bên đã gặp nhau thỏa thuận cắm lại ranh giới để diện tích đất 02 gia đình bằng nhau, ông D chịu trách nhiệm phá kè móng cũ xây lại kè chắn đất mới theo thỏa thuận, đề nghị cán bộ địa chính căn cứ kết quả xác minh trên lập biên bản cắm mốc cho hai gia đình và hướng dẫn cho hai gia đình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; việc ông Nguyễn Bình Thuận (cán bộ địa chính) với ý nghĩ chủ quan tưởng rằng hai gia đình đã cắm lại ranh giới và cũng không so sánh đôi chiều với bản đồ năm 2004 mà lập bản đồ năm 2012 là thiếu sót.

[4]. Từ [1], [2], [3] nêu trên xét thấy ngày 09/6/1995 UBND huyện Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số E 740692 công nhận ông T, bà L có quyền sử dụng 260m² đất, thửa số 176, tờ bản đồ số 2, xóm Cầu, xã Q, huyện Q (có thể diện tích ông T, bà L sử dụng trên thực tế nhiều hơn 260m² vì ông T, bà L khai năm 1993, Ông Bà khai phá, sử dụng khoảng 500m² đất). Ngày 05/9/1995 bà L viết giấy tay (lúc này ông T đang thi hành án phạt tù) chuyển nhượng cho ông H, bà H quyền sử dụng ½ thửa đất 176 mà không đo đạc và cắm mốc trên thực địa. Ngày 07/5/2011, ông T, bà L chuyển nhượng cho ông P, bà H quyền sử dụng diện tích đất còn lại tại thửa 176 của mình; việc chuyển nhượng cũng không cắm mốc để phân ranh với diện tích đất trước đó ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông H, bà Hoa.

Xem xét ***Trích lục bản đồ, Sơ đồ thửa đất*** kèm *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số R 394501 do UBND huyện Q cấp cho ông H, bà H ngày 21/8/2001 và ***Trích lục bản đồ*** lập ngày 07/5/2011 kèm ***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** giữa ông T, bà L với ông P, bà H thì thấy họa đồ vẽ thể hiện các cạnh đất phía Bắc, phía Nam lô đất của ông H, bà H và lô đất của ông P, bà H song song với nhau. Hơn nữa, các đương sự có liên quan trong vụ án cũng đã ngồi lại với nhau đi đến thống nhất rằng ông T, bà L bán cho vợ chồng ông H, bà H và vợ chồng ông P, bà D mỗi bên ½ thửa đất 176 của mình; ông P tự ý xây kè đất lấn sang đất bà H là sai nên đồng ý cắm lại ranh giới để diện tích đất 02 gia đình có quyền sử dụng bằng nhau, ông D chịu trách nhiệm phá kè móng cũ xây lại kè chắn đất mới. Hiện nay, tại ***Công văn*** số 648/CV-VPĐK ngày 25/9/2017 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B cho biết thửa đất 179 (đổi từ thửa 252) có diện tích ghi trên Giấy chứng nhận là 130m², nhưng nay đo

được 120,6m², cạnh phía Bắc dài 27,88m, cạnh phía Đông dài 5,43m, cạnh phía Nam dài 28,32m, cạnh phía Tây dài 3,17m; còn thừa 176 thì diện tích ghi trên Giấy chứng nhận là 130m², nhưng nay đo được 140,5m², cạnh phía Bắc dài 27,31m, cạnh phía Đông dài 5,40m, cạnh phía Nam dài 28,88m, cạnh phía Tây dài 4,83m. Với các căn cứ trên, lẽ ra cần đo đạc lại diện tích đất thực tế để chia đều cho hai bên mới đúng ý chí của bên chuyển nhượng cũng như ý chí của hai người nhận chuyển nhượng; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H , bà H là không đúng và trái với thỏa thuận tự nguyện mà các bên đương sự có liên quan đã đạt được.

[5]. Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì: *“a. Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”* và theo quy định tại điểm e, g khoản 1 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự có quyền yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ và định giá tài sản. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện đòi tài sản (đòi diện tích đất bị lấn chiếm) và không có Đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá giá tài sản nên khi xem xét nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm áp dụng mức án phí dân sự không có giá ngạch, đồng thời không buộc các đương sự chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí định giá tài sản là có cơ sở, đúng pháp luật. Vì vậy, đoạn nhận xét trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/3/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng *“Việc không xác định phần diện tích đất tranh chấp để tính thu án phí không thu lệ phí xem xét thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá tài sản để tính lệ phí là trái quy định tại Điều 115, 147, 155-158, 163-166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015”* là không có cơ sở để được chấp nhận.

Từ phân tích tại những luận điểm trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/3/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343 và Điều 347 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2018/DS-PT ngày 13/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về *“Tranh chấp*

quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Phan Xuân H , bà Nguyễn Thị Hoài Thương với bị đơn là ông Nguyễn Hoài Ph , bà Phạm Thị Ánh H ;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (để biết);
- Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về Dân sự-Lao động-Kinh doanh thương mại và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA - CHÁNH ÁN**

(Đã ký)

Nguyễn Anh Tiến