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

Bản án số: 286/2020/DS-PT
Ngày: 20-8-2020
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Văn Quán.
2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Toà án nhân dân huyện T Th bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 321/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 183/2020/QĐ-PT ngày 20/7/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 83/TB-TA ngày 06/8/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 311 Quốc lộ 62, Khu phố 3, thị trấn T Th, huyện T Th, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quang Q, sinh năm 1959.

2. Bà Ngô Thị Hồng Ph, sinh năm 1964.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Nguyễn Quang Q, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 309 Quốc lộ 62, Khu phố 3, thị trấn T Th, huyện T Th, tỉnh Long An.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Kiều Phg, sinh năm 1975.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phg: Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 311 Quốc lộ 62, Khu phố 3, thị trấn T Th, huyện T Th, tỉnh Long An.

2/ Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 61 Nguyễn Huệ, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An: Ông Nguyễn Hữu G - Chức vụ: Chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu Th.

(Ông Th, ông Q có mặt tại phiên tòa; ông G vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Hữu Th, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kiều Phg trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông mua đất của ông Bảo Bảo vào năm 1999, nhưng lúc đó chưa làm thủ tục chuyển nhượng được do ông Bảo Bảo chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Đến tháng 12/2000 ông Bảo Bảo mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, lúc đó có tiến hành đo đạc của Trung tâm kỹ thuật đo đạc địa chính tỉnh Long An là ông Phạm Phú B, địa chính huyện có ông Vũ Văn Qu, cán bộ địa chính thị trấn là ông Đoàn Thanh B. Khi tiến hành đo đất và bàn giao cho ông đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bảo Bảo được cấp, phần đất giáp Quốc lộ 62 là 7,5m, phần đất giáp phần kênh hậu là 7,6m, chiều dài hai bên giáp đất ông Q và ông Ánh là 32,1m. Khi mua đất đã có nhà ông Bảo Bảo trên đất nhưng chỉ có xây dựng trong phần bó nền nhà và có xây dựng bó nền xung quanh phần đất của ông Bảo Bảo. Phần bó nền nhà phía giáp ông Q thì ông Q lấn qua 10cm nhưng lúc đó ông Q có thống nhất việc này nên cán bộ đo đạc mới tiến hành đo đạc và ra kích thước biên bản xác nhận ranh giới mốc giới thửa đất ngày 14/12/2000. Ngày 02/10/2001, ông được cấp giấy chứng quyền sử dụng nhà ở và đất ở. Đến năm 2008, ông có sửa chữa nhà do nhà cũ bị xuống cấp. Trước khi sửa nhà ông có xin giấy phép xây dựng và bản vẽ xây dựng lại nhà năm 2008 và được chính quyền địa Phg đồng ý. Trước ngày động thổ xây dựng nhà, ông có trình báo sự việc này với UBND thị trấn biết.

Trong quá trình xây dựng, vợ ông Q có ngăn cản và báo công an, nên Công an thị trấn có mời hai bên lên hòa giải, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận nên ông tiến hành xây dựng được phần nhà ở phía dưới, nhưng đến phần không gian phía trên thì lại bị vướng 3 máy điều hòa của phía nhà ông Q lắp lấn chiếm phía không

gian đất của ông nên ông có khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết và ông Q đã đồng ý tháo ba máy điều hòa và ông đã rút đơn khởi kiện. Năm 2003 ông Q có xây dựng nhà tạm và đóng cừ lấn qua phần đất của ông nhưng ông Q cho rằng ông làm trên đất của ông nên ông Q tiếp tục xây dựng nhà tạm. Sau khi xây dựng nhà năm 2008, ông thấy phần đất của ông bị mất nên mới khởi kiện ra thị trấn và sau đó khởi kiện tại Tòa án.

Hiện nay, ông yêu cầu ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph trả lại phần diện tích đất là 9,6m^2 (theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2017 ngày 29/08/2017 là 10m^2 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T Th). Về việc ông Q có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông ngày 02/10/2001 thì ông không đồng ý.

Tại đơn phản tố ngày 08/6/2018, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Quang Q, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Hồng Ph trình bày: Ông nhận chuyển nhượng đất năm 1998 của ông Nguyễn Đình Phú và tiến hành xây dựng vào cuối năm 1998 nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xây dựng nhà có xin giấy phép xây dựng và có bản vẽ xây dựng nhà. Khi xây dựng nhà, ông có mời địa chính thị trấn là ông Lê Trung Nghĩa để đo thực tế phần đất của ông phía Nam giáp ông Nguyễn Toàn và phía Bắc giáp ông Bảo Bảo, phía Tây giáp Kênh Hậu, phía Đông giáp Quốc lộ 62.

Khi đó ông Bảo Bảo có làm nhà tạm và có bó nền phần đất của ông Bảo qua xác định ranh giới giữa hai bên và thực tế sử dụng thì diện tích đất của ông không đủ theo giấy tờ sang nhượng. Phía Đông giáp Quốc lộ 62 ngang 9,5m; phía Tây giáp kênh hậu có chiều ngang khoảng 9,7m. Khi đo đạc thực tế ông Nghĩa có báo cho ông biết phần đất thực tế sử dụng và phần đất mua theo giấy tờ không đủ nếu ông đồng ý với phần đất thực tế sử dụng thì ông xây dựng nhà, còn không đồng ý thì khởi kiện để đòi đủ phần diện tích đã mua.

Ông đồng ý với diện tích đất thực tế sử dụng và khi xây dựng nhà ngang 9 mét từ trước ra sau còn chiều dài phía ông Bảo Bảo có chừa ra 20cm để xây dựng một đường gạch đỡ ống thoát nước, trên bề mặt có đặt một cục gạch chòm qua phần đất của ông Bảo Bảo 10cm được sự đồng ý của ông Bảo Bảo. Sau đó tiến hành xây dựng nhà, từ tim Quốc lộ 62 vô 21m không xây dựng kiên cố, từ tim lộ vô 10m có bó nền và xây dựng nhà vòm khung sắt đến năm 2004 thì tháo nhà vòm xây dựng nhà bán kiên cố (tường gạch, mái tole) và phía sau xây dựng kiên cố.

Khi mua đất, ông và ông Bảo Bảo thống nhất tranh giới nên ông mới xây dựng nhà được. Đến năm 2000, ông Bảo Bảo có bán đất cho ông Th có cán bộ Trung tâm kỹ thuật đo đạc địa chính tỉnh Long An, địa chính huyện có ông Vũ Văn Qu, cán bộ địa chính thị trấn là ông Đoàn Thanh B lên đo đạc thì ông Bảo Bảo có chỉ phần ranh đất giữa ông và ông Bảo Bảo. Ông Bảo Bảo chỉ đất qua sát phần tường nhà, ông không đồng ý đó là lần đo thứ nhất. Năm 2001, có cán bộ lên xác định ranh giới lại thì ông Bảo Bảo xác định phần đất của ông cách bờ

tường nhà tôi 20cm thì ông mới đồng ý ký giáp ranh cho ông Bảo Bảo, đất của ông Bảo Bảo lúc đo thực tế là 7,3m sang nhượng cho ông Th.

Trong năm 2008 khi ông Th xây dựng nhà có làm đơn yêu cầu mời UBND thị trấn lên xác định ranh giới, ông có xác định ranh giới đất ông Th cách bờ tường phía sau là 20cm, phía trước cách bờ tường 10cm. Ông và ông Th thống nhất vấn đề đó và có đại diện UBND thị trấn chứng kiến nên ông Th mới cất nhà được. Năm 2015 ông mời địa chính huyện đến để đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th không ký giáp ranh nên hai bên xảy ra tranh chấp và gởi đơn hòa giải tại thị trấn không thành nên gởi đơn đến Tòa án nhân dân huyện T Th.

Hiện nay ông Th yêu cầu ông và vợ ông là bà Ph trả lại phần diện tích đất là 9,6m^2 (theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2017 ngày 29/08/2017 là 10m^2 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T Th) ông không đồng ý do ông không có lấn sang đất của ông Th. Ngoài ra, ông có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00234 do UBND tỉnh Long An đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Th ngày 02/10/2001 tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn T Th, huyện T Th, tỉnh Long An có liên quan đến phần đất tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Toà án nhân dân huyện T Th đã căn cứ vào Điều 26, 34 khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100, 101, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2014; Điều 332 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Th và bà Nguyễn Thị Kiều Phg yêu cầu ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph trả lại phần diện tích đất 9,6m^2 thuộc một phần của thửa số 7, tờ bản đồ số 01 theo Mảnh trích đo số số 49/2017 ngày 29/08/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đất đai huyện T Th.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Q và Ngô Thị Hồng Ph về việc xin hủy một phần giấy chứng nhận của ông Th.

3. Ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph được quyền sử dụng 9,6 m^2 một phần của thửa số 7, tờ bản dồ số 01 theo bản trích đo số số 49/2017 ngày 29/08/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đất đai huyện T Th, tỉnh Long An

Các đương sự ông Nguyễn Hữu Th, bà Nguyễn Thị Kiều Phg, ông Nguyễn Quang Q, bà Ngô Thị Hồng Ph được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh đúng theo hiện trạng đất sử dụng của mình để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100; khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai 2014.

Trong trường hợp một trong hai bên không thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án, theo yêu cầu của một hoặc các bên cơ quan thi hành án có quyền ra Quyết định thi hành.

4. Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc ông Nguyễn Hữu Th phải chịu 2.500.000 đồng phí thẩm định, định giá tài sản và 506.000 đồng phí đo đạc (đã nộp xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Nguyễn Hữu Th phải chịu số tiền là 1.484.160 đồng, được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005673 ngày 11/11/2016. Ông Th phải nộp tiếp 1.284.160 đồng sung Ngân sách nhà nước.

Ông Nguyễn Quang Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0004000 ngày 26/8/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành án phí.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/4/2020, ông Nguyễn Hữu Th kháng cáo không đồng ý với án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph trả lại phần đất diện tích 9,6m^2 thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thị trấn T Th, huyện T Th, tỉnh Long An.

Phần tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu Th tranh luận rằng, theo Công văn số 1305/UBND-NC ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T Th, tỉnh Long An đã khẳng định ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thị trấn T Th, huyện T Th, tỉnh Long An từ ông Bảo Bảo là hợp pháp; Tờ trình số 953/TT.NN-ĐC ngày 03/12/2002 của Phòng Nông nghiệp-Địa chính huyện T Th và Quyết định số 301/QĐ-UB ngày 04/12/2002 là không đúng bản chất sự việc do hai văn bản này có sau khi ông nhận chuyển nhượng đất.

- Ông Nguyễn Quang Q tranh luận rằng, khi ông Th làm nhà thì Đoàn giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân thị trấn T Th đến xác định ranh giới giữa hai phần đất để ông Th xây nhà. Trước đó, phần đất của ông giáp ranh với chủ đất là ông Bảo Bảo thì không xảy ra vấn đề tranh chấp. Hơn nữa, chủ đất cũ là ông Bảo Bảo chỉ được cấp diện tích đất là 213m^2 nhưng khi chuyển nhượng sang ông Th lại có diện tích đất là 240,7m^2 là không đúng. Khi ông xây dựng nhà, ông Th không có ý kiến gì, đến khi ông tiến hành đo đạc, làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th không ký giáp ranh và bắt đầu tranh chấp đến nay. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Ông Nguyễn Hữu Th kháng cáo yêu cầu buộc ông Q, bà Ph trả lại cho ông diện tích 9,6m^2 đất theo bản trích đo số 49/2017, kháng cáo của ông Th không có căn cứ chấp nhận, vì:

Biên bản đối chất ngày 07/6/2018 (bút lục 165-167), ông B xác định *"Quá trình mua đất của ông Th từ ông Bảo Bảo thì tôi có tham gia đo đạc và tôi là người xác định ranh giữa ông Q và ông Bảo Bảo và phái ông Q và ông Bảo Bảo có thống nhất xác định ranh là bó tường chôn dưới đất sau khi đào phần bó tường lên. Việc đo đạc đã xác định được ranh và đã có cắm mốc nhưng sau khi hai bên san lắp mặt bằng đã mất cột mốc làm mất hiện trạng"*. Như vậy, khi chuyển nhượng đất giữa các bên đã xác định ranh giới cắm mốc giữa các thửa đất giữa ông Bảo Bảo (chủ đất cũ) với ông Th và ông Q, ông Th, ông Q đã sử dụng đất ổn định không có tranh chấp cho đến khi ông Th phát hiện diện tích đất của mình bị thiếu 9,6m^2 thì khởi kiện ông Q, bà Ph đòi lại phần đất bị thiếu.

Tuy nhiên, căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 49-2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T Th duyệt ngày 29/8/2017 (bút lục 124) thể hiện diện tích đất thực tế của ông Th và ông Q đều giảm so với đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: đối với đất của ông Th tại mảnh trích đo phía Đông giáp lộ 62 dài 7m, phía Tây giáp mương công cộng dài 7,5m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản trích đo phía Đông giảm 0,5m, phía Tây giảm 0,1m; đối với đất của ông Q đã trừ đi phần đất tranh chấp, phía Đông giáp lộ 62 dài 8,55m, phía Tây giáp mương công cộng dài 9,1m so với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông Phú ngày 19/08/1997 (có xác nhận của Chủ tịch UBND thị trấn T Th) thì phía Đông 9,8m giảm 1,25m, phía Tây 10,3m giảm 1,2m. Như vậy, so với giấy chứng nhận cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất của ông Th và ông Q điều giảm nhưng đất của ông Q lại giảm nhiều hơn đất của ông Th. Hơn nữa, tại công văn số 1035/UBND-NC ngày 30/07/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T Th, tỉnh Long An (bút lục 144, 145) xác nhận đất của ông Bảo Bảo được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 18/9/2000, thửa số 7, tờ bản đồ số 1, diện tích là 213,6m^2 và ngày 05/04/2001 ông Bảo Bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Th theo hợp đồng chuyển nhượng số 75 trọn thửa số 7, tờ bản đồ số 1, điện tích là 240,7m^2 (hợp đồng này bị thất lạc) cho thấy việc chuyển nhượng từ ông Bảo Bảo sang ông Th là có sai sót về diện tích đất.

Do đó, việc ông Th xác định diện tích đất của mình thiếu 9,6m^2 và khởi kiện yêu cầu ông Q, bà Ph trả phần đất bị lấn chiếm này là chưa đủ cơ sở vững chắc nhưng tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Nguyễn Hữu Th ngày 14/12/200...(bút lục 201) thể hiện thửa đất số 7 có vị trí: *"Nam giáp hộ Nguyễn Quang Quí (cọc mốc)"*, có chữ ký xác nhận của ông Q, thể hiện chiều ngang là 7,5m. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tình tiết này để buộc ông Q hoàn trả bằng giá trị để duy trì hiện trạng sử dụng ổn định giữa các bên. Đồng thời đề nghị xem xét làm rõ thêm vì sao ngày 18/09/2000, ông Bảo Bảo được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00103 gồm thửa đất số 7, tờ bản đồ số 1, loại đất thổ với tổng diện tích là 213,6 m^2 nhưng ngày 05/4/2001, ông Bảo Bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu

Th theo hợp đồng số 75 trọn thửa đất số 7, tờ bàn đồ số 1 với diện tích là 240,7m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Nguyễn Hữu Th kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Long An có đơn yêu cầu xin vắng, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 00234 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hữu Th ngày 02/10/2001 thể hiện thửa đất số 07, tờ bản đồ số 1, diện tích 240,70m^2 có kích thước chiều ngang giáp Quốc lộ 62 là 7,5m, chiều ngang giáp kênh Hậu là 7,6m và chiều dài hai cạnh đều 31,1m.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T Th đo vẽ ngày 23/8/2017, duyệt ngày 29/8/2017 thể hiện thửa đất số 07, tờ bản đồ số 1, diện tích 232m^2 (không bao gồm phần đất tranh chấp 10m^2) so với giấy chứng nhận là thiếu 8,7m^2.

[2.2] Theo Quyết định số 501/QĐ-UB ngày 04/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T Th, tỉnh Long An V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Quang Q được ghi nhận (chưa cấp Giấy chứng nhận) thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1, diện tích 376,60m^2.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T Th đo vẽ ngày 23/8/2017, duyệt ngày 29/8/2017 thể hiện thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1, diện tích 283m^2 (không bao gồm phần đất tranh chấp 10m^2) so với giấy chứng nhận là thiếu 93,6m^2.

[2.3] Phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Q có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Đình Phú và bà Trương Thị Loan. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông Q và vợ chồng ông Phú, bà Loan có lập hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19/8/1997, có lập biên bản đo đất ngoài thực địa ngày 24/11/1998 không thể hiện kích thước, có trích lục bản đồ địa chính ngày 28/11/1998 thể hiện chiều ngang giáp Quốc lộ 62 là 9,5m, giáp kinh Hậu là 9,5m nhưng không tiến hành đo đạc thực tế và không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất với các chủ sử dụng đất xung quanh. Do đó, việc ghi nhận diện tích đất cho ông Nguyễn Quang Q đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1, diện tích 376,60m^2 theo Quyết định số 501/QĐ-UB nêu trên là không chính xác. Hơn nữa, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Q cũng thừa nhận rằng, khi đo đạc thực tế ông Nghĩa (cán bộ đo đạc) có báo cho ông biết phần đất thực tế sử dụng và phần đất mua theo giấy tờ là không đủ và ông đồng ý với diện tích đất thực tế sử dụng.

[2.3] Phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Th có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Bảo. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông Th và ông Bảo Bảo có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân

thị trấn T Th, huyện T Th chứng thực ngày 02/3/2001, có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/12/2000 được ông Nguyễn Quang Q ký tên xác nhận thửa đất số 07, tờ bản đồ số 1, có kích thước chiều ngang giáp Quốc lộ 62 là 7,5m, chiều ngang giáp kênh Hậu là 7,6m. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 00234 cho ông Nguyễn Hữu Th ngày 02/10/2001 thể hiện thửa đất số 07, tờ bản đồ số 1, diện tích 240,70m^2 là đúng diện tích đất thực tế được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, hiện tại phần đất ông Th sử dụng chỉ 232m^2 là thiếu so với Giấy chứng nhận được cấp nên ông Th khởi kiện yêu cầu ông Q, bà Ph trả lại 9,6m^2 là có cơ sở chấp nhận một phần diện tích 8,7m^2, phần không chấp nhận là 0,9m^2.

[2.4] Tại phiên tòa, ông Q cho rằng chủ đất cũ là ông Bảo Bảo chỉ được cấp diện tích đất là 213m^2 nhưng ông Th lại được cấp Giấy chứng nhận có diện tích đất là 240,7m^2 là không đúng là không có cơ sở. Bởi lẽ, việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Th có tiến hành đo đạc thực tế, cấp đúng với diện tích thực tế sử dụng nên không thể dựa vào diện tích đất trước đó của ông Bảo Bảo (213m^2).

[2.5] Hơn nữa, theo hồ sơ địa chính thể hiện phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 1, không thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1 do ông Q đứng tên.

Tuy nhiên, hiện tại phần đất tranh chấp có diện tích 10m^2 thuộc một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 1 ông Q đã xây dựng nhà kiên cố một phần diện tích tranh chấp nhưng Mảnh trích đo địa chính số 49-2017 không thể hiện phần nào đã được xây dựng, phần nào còn lại là đất trống; đồng thời các bên đương sự không yêu cầu đo đạc lại nên cần giao toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Quang Q sử dụng và buộc ông Q, bà Ph hoàn trả lại giá trị 8,7m^2 cho ông Nguyễn Hữu Th là phù hợp thực tế.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 2020005.IVC-CT ngày 13/8/2020 của Công ty cổ phần đầu tư & thẩm định giá Hội Nhập thể hiện giá 6.800.000 đồng/m^2 nên ông Q, bà Ph có trách nhiệm hoàn lại cho ông Th số tiền 8,7m^2 x 6.800.000 đồng/m^2 = 59.160.000 đồng.

Từ đó, thấy rằng có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Th, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Q.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu 4/5 và nguyên đơn phải chịu 1/5 chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố; ông Nguyễn Hữu Th và bà Nguyễn Thị Kiều Phg phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông Q đã trên 60 tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Th.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 24/4/2020 của Toà án nhân dân huyện T Th, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, 34 khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 148, 157, 158, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100, 101, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2014; Điều 332 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph trả lại phần diện tích đất 8,7m^2 thuộc một phần của thửa số 7, tờ bản đồ số 01 theo Mảnh trích đo địa chính số 49/2017 ngày 29/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đất đai huyện T Th, tỉnh Long An.

[2] Buộc ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu Th số tiền 59.160.000 đồng (năm mươi chín triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

[3] Ông Nguyễn Quang Q và bà Ngô Thị Hồng Ph được quyền sử dụng phần đất có diện tích đất 8,7m^2 thuộc một phần của thửa số 7, tờ bản đồ số 01 theo Mảnh trích đo địa chính số 49/2017 ngày 29/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đất đai huyện T Th, tỉnh Long An.

[4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Th đối với phần đất 0,9m^2.

[5] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang Q và Ngô Thị Hồng Ph về việc xin hủy một phần giấy chứng nhận của ông Th.

Các đương sự ông Nguyễn Hữu Th, bà Nguyễn Thị Kiều Phg, ông Nguyễn Quang Q, bà Ngô Thị Hồng Ph được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh đúng theo hiện trạng đất sử dụng của mình

để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai 2014.

Trong trường hợp một trong hai bên không thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án, theo yêu cầu của một hoặc các bên cơ quan thi hành án có quyền ra Quyết định thi hành.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.500.000 đồng và phí đo đạc là 506.000 đồng tại cấp sơ thẩm; chi phí thẩm định giá tài sản tại cấp phúc thẩm là 8.800.000 đồng, tổng cộng là 11.806.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Quang Q, bà Ngô Thị Hồng Ph có trách nhiệm liên đới chịu phải chịu 9.444.800 đồng để hoàn trả cho ông Th, bà Phg đã tạm ứng trước. Buộc ông Nguyễn Hữu Th, bà Nguyễn Thị Kiều Phg phải liên đới chịu 2.361.200 đồng (đã nộp xong).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu Th, bà Nguyễn Thị Kiều Phg phải liên đới chịu số tiền là 306.600 đồng, được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005673 ngày 11/11/2016 ông Th phải nộp tiếp 106.000 đồng sung Ngân sách nhà nước.

Ông Nguyễn Quang Q, bà Ngô Thị Hồng Ph phải liên đới chịu 2.958.000 đồng tiền án phí nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0004000 ngày 26/08/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện T Th, tỉnh Long An. Ông Q, bà Ph còn phải nộp tiếp 2.685.000 đồng.

[8] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho Nguyễn Hữu Th 300.000 đồng theo biên thu số 0000872 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T Th, tỉnh Long An.

[9] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi 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, 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh