

**TÒA ÁN N DÂN
TỈNH KON TUM**

Bản án số: 09/2022/DS-PT

Ngày: 22/3/2022

V/v “Tr/c quyền sử dụng đất”

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

N DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN TỈNH KON TUM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiên Tăng

Ông Huỳnh Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đồng Thị Hương - Thư ký Tòa án N dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Tứ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/3/2022, tại trụ sở Tòa án N dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2021/DS-ST, ngày 30/9/2021 của Tòa án N dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2022/QĐ-PT, ngày 04/01/2022 của Tòa án N dân tỉnh Kon Tum giữa các bên đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

+ Ông Lưu Văn N, sinh năm 1958;

+ Bà Lê Thị B, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Số nhà 32 P, Tổ 2, phường N, thành phố T (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B là: Anh Võ Quốc Cứu T, sinh năm 1998 (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2022); Địa chỉ: Số 162 H, phường Q, thành phố T (Có mặt).

- Đồng bị đơn:

+ Anh Phạm Xuân V, sinh năm 1972;

+ Chị Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số nhà 05 đường T, phường N, thành phố T (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông V:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: 51 N, tổ 5 phường L, thành phố T, tỉnh T (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B trình bày:

Lô đất diện tích 2.774m^2 (đo thực tế $2.825,8\text{m}^2$), tại thửa 445, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Tổ 3 phường N, thành phố T thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B, đã được UBND thị xã Kon Tum cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCN: 03034/QSDD/số 104 QĐ-UB (tx) ngày 20/12/2002, có tứ cận:

- Đông giáp đất Ủy ban xã quản lý, nay giáp các thửa 1(38), 13(38), 12(38), 11(38), 17(38), 18(38) dài: 45,00 m (đo thực tế 44,99 m);

- Tây giáp đất ông Lê Dương Bình (nay là đường bê tông), dài: 45,00 m;

- Nam giáp đường Phạm Văn Viêm, rộng: 60 m;

- Bắc giáp phần đất chưa được cấp GCN của bà B, ông N, rộng: 65,50 m;

Nguồn gốc lô đất đo thực tế $2.825,8\text{m}^2$ nêu trên là nằm trong tổng thể diện tích đất $3.323,5\text{m}^2$ do cha mẹ của bà B (Cụ Lê Minh và cụ Nguyễn Thị Tín đã qua đời) tặng cho vợ chồng bà B vào năm 1993, (việc tặng cho chỉ nói miệng, không có văn bản) nhưng do anh Lê Ngọc Lờ ở chung với cha mẹ và trực tiếp quản lý sử dụng lô đất, nên năm 1994 anh Lờ đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất đứng tên anh Lờ. Khi làm thủ tục cấp GCN, anh Lờ chỉ biết phía Bắc lô đất chia cho bà B giáp lô đất chia cho bà Lê Thị Tuyết Vân (em ruột bà B), mà không biết rõ cụ thể vị trí ranh giới và chiều dài của lô đất mà bà B đã được tặng cho và nghĩ diện tích đất chưa được cấp GCN $507,7\text{m}^2$ ở phía sau là đất của bà Vân. Nên anh Lờ chỉ làm thủ tục cấp QSD đối với diện tích 2.774m^2 (đo thực tế $2.825,8\text{m}^2$), do đó diện tích đất $507,7\text{m}^2$ chưa được cấp QSD.

Năm 2002 anh Lờ lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.774m^2 (đo thực tế $2.825,8\text{m}^2$) cho vợ chồng bà B. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng bà B chỉ đến ký hồ sơ, còn thủ tục làm như thế nào không biết. Theo nội dung của hợp đồng, thì anh Lờ chuyển nhượng cho vợ chồng bà B diện tích đất 2.774m^2 đã được cấp GCN, với chiều dài lô đất là 45m, không chuyển nhượng phần đất $507,7\text{m}^2$ chưa được cấp GCN. Sau khi nhận GCN được khoảng 6 tháng thì vợ chồng bà B phát hiện GCN cấp còn thiếu diện tích so với diện tích đất cha mẹ đã cho.

Sau khi được cấp GCN, vợ chồng bà B phân lô chuyển nhượng cho một số hộ, trong đó năm 2005 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L (vợ chồng anh V) một lô diện tích 227m^2 , rộng 5m x dài 45,5m trong tổng diện tích đã được cấp GCN là 2.774m^2 (đo thực tế $2.825,8\text{m}^2$). Không

chuyển nhượng phần đất chưa được cấp GCN. Ngoài thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 227m², thì hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng thêm diện tích đất nào khác. Sau khi chuyển nhượng ông N đã chỉ vị trí lô đất, nhưng chưa đo giao đất cụ thể. Năm 2018 vợ chồng anh V làm nhà, thì có mời cán bộ địa chính phường (ông Nguyễn Văn Hiệp) và vợ chồng bà B tiến hành đo giao đất cụ thể cho vợ chồng V, ông Hiệp trực tiếp dùng thước dây đo từ trước ra sau dài 45,5m đúng với chiều dài lô đất đã nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận đất vợ chồng anh V làm nhà và xây móng gạch làm bờ rào phía sau đúng với ranh giới, vị trí đất đã giao, hiện nay móng gạch làm bờ rào phía sau vẫn còn. Đến năm 2020 vợ chồng anh V nghe xúi dục của người khác đã cắm cọc rào lưới B40 lấn phần đất chưa được cấp GCN ở phía sau của vợ chồng bà B, với diện tích 37,8m², tứ cận:

- Đông giáp thửa đất số 1, dài: 7,25m;
- Tây giáp đất chưa được cấp GCN của bà B, ông N, dài: 7,19m;
- Nam giáp đất ông V, bà L, rộng: 5,00m;
- Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Thiện (thửa 81), rộng: 5,59m.

Nay bà B và ông N yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh V, chị L dỡ bỏ hàng rào cọc sắt, cọc gỗ, lưới B40 và 06 cây chuối, trả lại diện tích đất lấn chiếm 37,8m² nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phạm Xuân V, chị Trần Thị Ngọc L và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Năm 2005 vợ chồng anh V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N diện tích đất 227m², với chiều dài 45,5m, chiều ngang phía Nam rộng: 5m giáp đường đất (*đường đất trước đây quy hoạch rộng 9m, nay là đường nhựa Phạm Văn Viêm quy hoạch rộng 14m*), chiều ngang phía Bắc (phía sau) rộng: 5m giáp thửa 444, nay là đất ông Nguyễn Văn Thiện thửa 81, tờ bản đồ số 31. Vợ chồng ông N đã đo giao đất cùng có cán bộ địa chính xã (ông Trịnh Văn Kế), ông Kế đo từ phía trong giáp thửa 444 ra phía trước dài 45,5m, cùng năm 2005 được cấp GCN với diện tích 227m², ngang 5m, dài 45,5m, tại thửa 476, tờ bản đồ số 4. Đến năm 2018 cấp đổi lại GCN đúng với diện tích 227m² (thửa 5, tờ bản đồ 37), trong đó chuyển đổi 40m² đất ở đô thị, 187m² đất trồng cây khác. Việc cấp GCN là do cơ quan có thẩm quyền cấp đúng theo quy định pháp luật đất đai. Vợ chồng anh V đang sử dụng thừa so với diện tích được cấp trong GCN, nhưng phần diện tích đất thừa là của đường lưu thông, không thuộc phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N. Do đó không đồng ý trả lại diện tích đất 37,8m² cho vợ chồng ông N.

Việc Tòa án thụ lý yêu cầu của nguyên đơn buộc vợ chồng anh V trả lại diện tích đất 37,8m² nằm trong ranh giới đất của vợ chồng anh V đã được cơ quan có thẩm quyền giao là không hợp lý, bởi: Theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2003 và các thông tư của Bộ Tài nguyên và môi trường, thì “*Ranh giới thửa đất không thay đổi thì diện tích có tăng hoặc giảm, thì phải công nhận quyền sử dụng đất cho người đang thực tế sử dụng*”. Đồng thời theo nội dung Biên bản xác minh ngày 30/7/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã khẳng định “*Việc*

ghi không chính xác trong GCN là do cán bộ thụ lý hồ sơ tại thời điểm đó, khi tiến hành các thủ tục cấp GCN đã sơ suất trong chỉnh lý bản đồ dẫn đến ranh giới thửa đất không đúng”.

Anh V không có hành vi lấn chiếm đất, vì lấn chiếm là hành vi lấn vượt qua giới hạn ranh giới đất cho phép đã được cấp có thẩm quyền cấp, ở đây anh V không có hành vi vượt quá giới hạn ranh giới được cấp. Theo các GCN cấp cho bà B năm 2002, cấp cho anh V năm 2005 và cấp đổi 2018 thì lô đất đã thể hiện cụ thể vị trí tứ cận, trong đó phía Bắc lô đất giáp thửa 444 (nay là thửa 81), tức là ranh giới của thửa đất theo GCN không bị biến động. Trong Giấy phép xây dựng và sơ đồ trích lục đất thì phía Bắc lô đất cũng giáp thửa 444. Quá trình giải quyết tranh chấp đất tại Ủy ban phường đã xác định diện tích đất tranh chấp chưa được cấp quyền sử dụng cho ai và yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng. Theo GPXD đo từ tim đường vào 12,1m, cộng với chiều dài lô đất 45,5m thì đủ diện tích đất mà anh V thực tế sử dụng, trong đó phía Bắc cũng giáp thửa đất 444. Như vậy căn cứ GCN, căn cứ ranh giới đất không thay đổi đã được cơ quan có thẩm quyền cấp hợp pháp, thì bị đơn có cơ sở phủ nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Tại biên bản xác minh ngày 30/7/2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ xác định có sai sót trong việc lập hồ sơ cấp GCN, nên đăng ký biến động sai, như vậy việc đăng ký biến động sai thì đồng nghĩa với việc bị đơn là đúng. Theo nguyên đơn khai nguồn gốc lô đất là do cha mẹ cho, nhưng tại biên bản xác minh Chi nhánh VPĐKĐĐ lại xác định đất cấp cho bà B phù hợp với diện tích nhận chuyển nhượng của ông Lờì và Chi nhánh còn xác định diện tích đất tranh chấp không nằm trong GCN của anh V là sai, bị đơn không đồng ý với ý kiến này của Chi nhánh. Bị đơn cho rằng diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng của bà B nằm ở phía trước giáp đường Phạm Văn Viêm. Như vậy, tứ cận ranh giới diện tích đất của bị đơn đã rõ ràng và được cơ quan có thẩm quyền cấp đúng pháp luật, nên theo quy định khoản 5 Điều 68 Luật đất đai thì diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Từ phân tích trên, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của anh Lê Ngọc Lờì, ông Lê Công Thành và các bà Lê Thị Tuyết Vân, Lê Thị Kinh và Lê Thị Thu Thủy là các con của cụ Lê Minh và cụ Nguyễn Thị Tín và là anh chị em ruột của bà B, cùng có chung lời khai như sau:

Tất cả họ đều thống nhất với với lời khai của bà B về nội dung cụ Minh và cụ Tín chia đất cho các con; lô đất của bà B được chia giáp lô đất của bà Vân, với diện tích đo thực tế 3.323,5m², trong đó có diện tích chưa được cấp GCN 507,7m²; anh Lờì, ông Thành và các bà Vân, bà Kinh và bà Thủy không yêu cầu, không tranh chấp với vợ chồng bà B về diện tích đất 507,7m² này. Tất cả họ đều từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum:

Tại Biên bản xác minh ngày 30/7/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum cung cấp, như sau: Căn cứ GCNQSD đất và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho hộ ông N; GCNQSD đất và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho hộ ông V; căn cứ Sơ đồ hiện

trạng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021 của TAND thành phố Kon Tum; và Bản đồ địa chính chính quy năm 2006, có cơ sở xác định:

GCNQSDĐ cấp cho hộ ông N diện tích $2.774m^2$, thửa số 445, tờ bản đồ số 4 là đúng với hiện trạng sử dụng và đúng với vị trí, diện tích đất mà hộ ông N nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc Lợi và bà Võ Thị Bích Phương vào năm 2002, với chiều dài của lô đất là 45m. Tuy nhiên, chiều ngang phía Bắc của lô đất ghi trong GCN giáp với thửa đất 444 (nay là thửa 81, tờ bản đồ 31) là không chính xác. Thực tế phía Bắc của lô đất giáp với phần diện tích đất chưa được cấp GCN cho hộ ông N; diện tích đất chưa được cấp GCN cũng không có trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lờ, bà Phương với ông N và bà B.

Việc ghi không chính xác trong GCN như trên là do cán bộ thụ lý hồ sơ tại thời điểm đó khi tiến hành các thủ tục cấp GCN đã sơ suất trong chỉnh lý bản đồ, dẫn đến phía Bắc lô đất của hộ ông N giáp thửa 444 là không đúng.

GCNQSDĐ cấp cho hộ ông V diện tích $227m^2$ (dài 45,5m x 5m), tại thửa số 5, tờ bản đồ số 37 là đúng với hiện trạng sử dụng và đúng vị trí, diện tích mà hộ ông V nhận chuyển nhượng của ông N, bà B. Tuy nhiên, do cán bộ thụ lý hồ sơ khi cấp GCN đã sơ suất trong chỉnh lý bản đồ, dẫn đến phía Bắc lô đất của hộ ông N giáp thửa 444 là không đúng, do đó ranh giới phía Bắc lô đất của hộ ông V ghi trong GCNQSDĐ giáp với thửa 444 là không chính xác.

Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông N vào năm 2002, xác định ranh giới phía Đông của lô đất cách tim đường là 4,5m (tại thời điểm này đường quy hoạch rộng 09m). Do đó, ranh giới phía Bắc của lô đất của hộ ông V cũng được xác định các tim đường là 4,5m. Hiện nay đường được quy hoạch mở rộng thành 14m, nhưng phần diện tích đất của các hộ bị quy hoạch làm đường (phần đường được mở rộng thêm) chưa bị thu hồi.

Diện tích đất tranh chấp $37,8m^2$ theo Sơ đồ hiện trạng và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021 của TAND thành phố Kon Tum là nằm ngoài GCNQSDĐ cấp cho ông V và bà L.

Ý kiến của Ủy ban N dân phường Nguyễn Trãi: Tại Biên bản xác minh ngày 15/9/2021, Tòa án đề nghị UBND phường Nguyễn Trãi có ý kiến về nguồn gốc và việc đăng ký, kê khai sử dụng đối với lô đất diện tích đo thực tế $3.323,5m^2$ mà hộ bà B sử dụng trước đây, trong đó có diện tích $2.277m^2$ đã được cấp GCN (diện tích đã được cấp GCN đo thực tế là $2.825m^2$) và $507,7m^2$ chưa được cấp GCN. Ủy ban cung cấp, như sau:

- Sau khi kiểm tra tất cả các tài liệu, sổ sách về đất đai có tại UBND phường Nguyễn Trãi mà có liên quan đến lô đất diện tích $3.323,5m^2$, thì tại Ủy ban chỉ có “Sổ mục kê đất đai tại nông thôn” (Sổ không đề ngày tháng năm, nhưng căn cứ vào việc kê khai đăng ký đất của các hộ dân, thì sổ được lập từ năm 2003), tại trang 17 của Sổ mục kê có ghi: Tờ bản đồ số 04, số thửa 445, tên chủ sử dụng đất ông Lưu Văn N, với diện tích $2.277m^2$, (đã được xác định lại tại biên bản xác minh ngày 10/3/2022 của TAND tỉnh Kon Tum là $2.774m^2$ đúng với sổ mục kê và GCN), đăng ký biến động chuyển nhượng một phần diện tích vào năm 2005 (không

ghi cụ thể diện tích chuyển nhượng). Như vậy việc đăng ký, kê khai sử dụng đối với tổng thể lô đất diện tích 3.323,5m² (trong đó có 507,7m² chưa được cấp GCN) từ trước năm 2003, thì Ủy ban phường không nắm rõ, vì tại Ủy ban không có các tài liệu, sổ sách địa chính từ trước năm 2003.

- Vợ chồng ông N, bà B là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 507,7m² chưa được cấp GCN nêu trên. Ngoài vợ chồng anh V tranh chấp với vợ chồng bà B về diện tích đất 37,8m², thì từ trước đến nay không ai tranh chấp với vợ chồng bà B về diện tích đất 507,7m² này.

- Vào năm 2018 khi vợ chồng anh V làm nhà, đã có giấy phép xây dựng, nhưng không biết vị trí xây dựng, nên có mời ông Nguyễn Văn Hiệp – Lúc này ông Hiệp với tư cách là cán bộ Đô thị - Xây dựng, xuống xác định vị trí xây dựng. Ông Hiệp căn cứ vào GCNQSD đất cấp cho vợ chồng anh V, đề tiến hành đo xác định chỉ giới xây dựng, với chiều ngang phía trước rộng 5m, đo cách tim đường hiện trạng 4,5m; chiều dài từ trước ra phía sau là 45,5m theo GCN. Lúc đó có mặt ông Lưu Văn N và vợ chồng anh V.

- Về cung cấp các tài liệu, chứng cứ mà có liên quan đến lô đất diện tích 3.323,5m² nêu trên, thì Ủy ban chỉ cung cấp Sổ mục kê đất đai tại nông thôn (*Sổ không đề ngày tháng năm, nhưng căn cứ vào việc kê khai đăng ký đất của các hộ dân, thì sổ được lập từ năm 2003*), tại trang 17. Ngoài ra không có tài liệu nào khác.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021:

* Về đất: Tổng diện tích đất vợ chồng bà B được tặng cho (đang sử dụng) là 3.323,5m² trong đó:

+ Diện tích đã được cấp GCNQSD vào năm 2002: 2.825,8m² (*ghi trong GCN 2.774m² là do trước đây cộng thủ công nên số liệu không chính xác, sai 51,8m²*);

+ Diện tích chưa được cấp GCN: 507,7m² (*trong đó có 37,8m² đất tranh chấp; 22,6m² hiến làm đường bê tông; 65,0m² do thừa số 4 cấp chồng; 382,3m² đất trống*);

- Tứ cận lô đất:

+ Đông giáp các thửa đất số: 1, 13, 12, 11, 17 và thửa 18 (giáp Hội trường tổ 3), dài: 44,99 m (*theo GCN dài 45m*);

+ Tây giáp đất đường bê tông, dài: 45,00 m (ranh giới đất nằm giữa đường bê tông, do vợ chồng ông N hiến đất mở đường);

+ Nam giáp đường Phạm Văn Viêm, rộng: 60 m;

+ Bắc giáp phần đất chưa được cấp GCN của bà B, ông N, rộng: 65,50 m;

- Vợ chồng anh V đang sử dụng thực tế diện tích: 264,8m², trong đó diện tích theo GCN: 227m², diện tích ngoài GCN và đang tranh chấp: 37,8m².

* Tài sản trên đất tranh chấp: Vợ chồng anh V dựng hàng rào cọc sắt, cọc gỗ, lưới B40 cao 1,2m, dài 7,19m và 06 cây chuối.

Kết quả định giá tài sản:

* Trị giá đất tranh chấp:

- Giá Nhà nước: $37,8\text{m}^2 \times 25.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.9$ (hệ số điều chỉnh giá đất) = 13.230.000 đồng.

- Giá thị trường: Trên cơ sở ý kiến của các đương sự về trị giá đất tranh chấp, Hội đồng định giá khảo sát về giá và tiến hành thảo luận, xét thấy giá do các đương sự đưa ra phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, do đó Hội đồng định giá thống nhất trị giá đất tranh chấp là 139.860.000 đồng.

* Trị giá tài sản trên đất tranh chấp:

- Hàng rào cọc sắt, cọc gỗ, lưới B40 cao 1,2m, dài 7,19m, diện tích $8,6\text{m}^2$, trị giá: 1.947.000 đồng ($8,6\text{m}^2 \times 283.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\%$).

- 06 cây chuối $\times 45.000 \text{ đồng} = 270.000 \text{ đồng}$.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST, ngày 30/9/2021 của Tòa án N dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 163, 164 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 98, khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Chấp nhận đơn khởi kiện về tranh chấp “Đòi lại đất bị lấn chiếm” đề ngày 08/3/2021 của ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B đối với anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L. Buộc anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L phải tháo dỡ hàng rào cọc sắt, cọc gỗ, lưới B40 cao 1,2m, dài 7,19m; và đào bứng 06 cây chuối, trả lại diện tích đất $37,8\text{m}^2$ (Ba bảy phẩy tám mét vuông) cho Ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B, có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 1, dài: 7,25m;

- Tây giáp đất của bà B và ông N, dài: 7,19m (*Giáp phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng*);

- Nam giáp đất ông V và bà L, rộng: 5,00m;

- Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Thiện, thửa 81, rộng: 5,59m. (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo của những người tham gia tố tụng.

Ngày 12/10/2021 đồng bị đơn ông Phạm Xuân V và bà Trần Thị Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Diện tích đất mà ông N, bà B tranh chấp nằm trong ranh giới đất của anh V, chị L và đã được các cơ quan có thẩm quyền giao cho ông V, bà L sử dụng. Tại sổ mục kê lưu tại UBND phường Nguyễn Trãi thì thể hiện ông N, bà B chỉ được quyền sử dụng diện tích đất là 2.774m^2 đã được cấp giấy chứng nhận; Phần

đất chưa được cấp giấy chứng nhận không có tài liệu nào chứng minh ông N, bà B đã đăng ký kê khai và nộp thuế với Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị triệu tập UBND thành phố Kon Tum, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kon Tum, ông Nguyễn Văn Hiệp.

Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến như sau:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc kháng cáo của các bị đơn theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ. Viện kiểm sát thấy: Cần thiết phải xác minh bổ sung hồ sơ cấp đất của anh V, chị L năm 2018 có phải do cán bộ sơ suất hay không? Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng Dân sự, tạm ngừng phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của đồng bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án N dân thành phố Kon Tum giải quyết buộc anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L trả lại diện tích đất bị lấn chiếm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án N dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum là đúng quy định của pháp luật.

Đồng bị đơn anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L có đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

Đối với đề nghị của Viện Kiểm Sát, đề nghị tạm ngừng phiên tòa, vấn đề này đã có trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum tại biên bản xác minh ngày 30/7/2021. Do vậy, xét thấy không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để xác minh thêm.

Đối với đề nghị của phía bị đơn, xét thấy quan hệ pháp luật mà các đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết là tranh chấp quyền sử dụng đất, không phải hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy việc triệu tập theo yêu cầu của phía bị đơn là không cần thiết.

[2] Xét kháng cáo của đồng bị đơn anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn ông N, bà B cho rằng diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do cha, mẹ của bà B (Cụ Lê Minh và cụ Nguyễn Thị Tín đã qua đời) tặng cho vợ, chồng bà B vào năm 1993, (việc tặng cho chỉ nói miệng, không có văn bản) nhưng do anh Lê Ngọc Lờ ở chung với cha mẹ và trực tiếp quản lý sử dụng lô đất, nên năm 1994 anh Lờ đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất đứng tên anh Lờ. Khi làm thủ tục cấp GCN, anh Lờ chỉ biết phía Bắc lô đất chia cho bà B giáp lô đất chia cho bà Lê Thị Tuyết Vân (em ruột bà B), mà không biết rõ cụ thể vị trí ranh giới và chiều dài của lô đất mà bà B đã được tặng cho và cho rằng diện tích đất chưa được cấp GCN 507,7m² ở phía sau là đất của bà Vân, nên anh Lờ chỉ làm thủ tục cấp QSDĐ đối với diện tích 2.774m² (đo thực tế 2.825,8m²), do đó diện tích đất 507,7m² chưa được cấp QSDĐ (trong đó có diện tích đất tranh chấp) là đất của ông N, bà B.

Đối với bị đơn anh V, chị L cho rằng: Vợ chồng anh V đang sử dụng thừa so với diện tích được cấp trong GCN, nhưng phần diện tích đất thừa là của đường lưu thông, không thuộc phần diện tích của vợ, chồng ông N và nằm trong ranh giới đất của bị đơn.

Xét thấy, tại Biên bản xác minh ngày 15/9/2021(BL173) UBND phường Nguyễn Trãi là chính quyền địa phương nơi có đất xác nhận vợ, chồng ông N, bà B là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 507,7m² chưa được cấp GCN từ trước đến nay không tranh chấp với ai, ngoài tranh chấp với vợ chồng anh V diện tích 37,8m².

Theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ, chồng ông N với vợ chồng anh V đề ngày 24/5/2005, thì vợ chồng ông N chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng anh V diện tích đất 227m² trong tổng thể lô đất đã được cấp GCN là 2.774m² (đo thực tế 2.825,8m²) với chiều rộng 5m x dài 45,5m. Diện tích đất 227m² này cũng phù hợp với vị trí của diện tích đất mà vợ chồng anh V đã được cấp GCN vào năm 2005, đến năm 2018 cấp đổi lại GCN cũng đúng với diện tích 227m², tại thửa 5, tờ bản đồ số 37 và phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021, cụ thể: Vị trí của diện tích 227m² đất mà vợ chồng anh V nhận chuyển nhượng và thực tế đang sử dụng đúng với vị trí tọa độ của sơ đồ thửa đất ghi trong GCN năm 2005 và được cấp đổi năm 2018, theo đó chiều dài lô đất 45,5m, chiều ngang phía trước rộng 5m (đo cách tim đường Phạm Văn Viêm 4,5m), chiều ngang phía sau rộng 5m giáp với diện tích đất chưa được cấp GCN 507,7m² của vợ chồng ông N; kết quả xem xét cũng đã xác định diện tích đất tranh chấp 37,8m² không nằm trong vị trí tọa độ của diện tích đất 227m² đã được cấp GCN cho vợ chồng anh V. Như vậy, vợ chồng anh V, chị L nhận chuyển nhượng bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu.

Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất 3.323,5m², trong đó có 507,7m² chưa được cấp GCN (*trong diện tích 507,7m² có 37,8m² đất tranh chấp*) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông N, bà B.

Về việc bị đơn cho rằng “...vợ chồng anh đang sử dụng thừa so với diện tích đất được cấp trong GCN là đất của đường lưu thông...Diện tích đất mà ông

N, bà B tranh chấp nằm trong ranh giới đất của anh V, chị L và đã được các cơ quan có thẩm quyền giao cho anh V, chị L sử dụng và phía Bắc lô đất giáp thửa 444(nay là thửa 81)... ”, thấy rằng:

Tại Biên bản xác minh ngày 30/7/2021(BL103) tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã xác định: “...*Chiều ngang phía Bắc của lô đất ghi trong GCN cấp cho vợ, chồng ông N và vợ chồng anh V đều ghi giáp với thửa đất 444 (nay là thửa 81, tờ bản đồ 31) là không chính xác. Thực tế phía Bắc của lô đất giáp với phần diện tích đất chưa được cấp GCN cho hộ ông N... Việc ghi không chính xác trong GCN như trên là do cán bộ thụ lý hồ sơ tại thời điểm đó khi tiến hành các thủ tục cấp GCN đã sơ suất trong chỉnh lý bản đồ, dẫn đến phía Bắc lô đất của hộ ông N giáp thửa 444 là không đúng... Diện tích đất tranh chấp 37,8m² nằm ngoài GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng anh V... ”. Như vậy, việc sai sót này đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và diện tích đất tranh chấp không phải là đường lưu thông, cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền giao cho vợ chồng anh V sử dụng như anh V đã trình bày. Vợ chồng anh V, chị L chỉ được sử dụng đúng với diện tích theo Giấy CNQSD đất do UBND thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum) cấp số vào sổ cấp GCN: 00054, ngày 26/9/2005 diện tích 227m², đến ngày 15/6/2018 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp đổi lại Giấy CNQSD đất số vào sổ cấp GCN: CS02701, cùng với diện tích 227m², chiều ngang 5m, dài 45,5m. Việc năm 2020 vợ chồng anh V tự rào thêm diện tích 37,8 m² và sử dụng diện tích này là không đúng quy định.*

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, yêu cầu vợ chồng anh V dỡ bỏ hàng rào cọc sắt, cọc gỗ, lưới B40 và 06 cây chuối, trả lại diện tích đất 37,8m² cho nguyên đơn như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của đồng bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của đồng bị đơn anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L đề ngày 12/10/2021

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST, ngày 30/9/2021 của Tòa án N dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 98, khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đề ngày 08/3/2021 của nguyên đơn ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B đối với bị đơn anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L.

2.1. Buộc anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L phải tháo dỡ hàng rào cọc sắt, cọc gỗ, lưới B40 cao 1,2m, dài 7,19m và đào bứng 06 cây chuối, trả lại diện tích đất 37,8m² (Ba bảy phẩy tám mét vuông) cho ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B, có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 1, dài: 7,25m;
- Tây giáp đất của bà B và ông N, dài: 7,19m (*Giáp phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng*);
- Nam giáp đất anh V và chị L, rộng: 5,00m;
- Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn Thiện (thửa 81, rộng: 5,59m.
(Có sơ đồ kèm theo).

2.2. Về án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí: Buộc anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L cùng phải chịu **6.993.000đ** (Sáu triệu, chín trăm chín ba nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004911 ngày 11/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

- Chi phí tố tụng: Anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L cùng phải chịu 8.000.000đ (Tám triệu đồng) tiền lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ông N và bà B đã tạm nộp 8.000.000đ (Tám triệu đồng) tiền lệ phí này, nên anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L phải hoàn trả lại cho ông Lưu Văn N và bà Lê Thị B số tiền: **8.000.000** (Tám triệu) đồng.

3. Án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Buộc anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000414 ngày 20/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, anh Phạm Xuân V và chị Trần Thị Ngọc L đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (22/03/2022).

Nơi nhận:

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADSTP. Kon Tum;
- VKSNDTP. Kon Tum;
- TANDTP. Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Như Mai (Đã ký)