

Bản án số: 267/2021/DS-PT
Ngày: 24-12-2021
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh**.

Ông **Trần Quốc Cường**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Lê Ra** - Kiểm sát viên.

Ngày 24-12-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/TLPT-DS ngày 02-12-2021 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 13/2021/DS-ST ngày 26-8-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 584/2021/QĐ-PT ngày 07-12-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh H** và bà **Nguyễn Thị Thanh T**; cùng địa chỉ cư trú: xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, đều có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn D** và bà **Phan Thị C**; cùng địa chỉ cư trú: Thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, đều có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Nguyễn Đức T**; địa chỉ cư trú: Thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

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

Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn T** - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn P T** - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Năm 2011, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P một lô đất thổ cư, có diện tích 700 m², tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có vị trí: Đ giáp thổ cư Trần T và Ngô Thanh V; Tây giáp thổ cư Nguyễn Văn D; Nam giáp Quốc lộ 19; Bắc giáp thổ cư Nguyễn B.

Về thủ tục: Ngày 06-5-2011, vợ chồng tôi và vợ chồng ông Lê Hoàng S ký Hợp đồng chuyển nhượng đất số 10055/HĐ-GD tại Phòng Công chứng Nhà nước số 3 tỉnh Gia Lai; ngày 20-5-2011, vợ chồng tôi được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt Giấy CNQSDĐ) số BD491198 đối với lô đất nêu trên. Thực tế lô đất vợ chồng ông S chuyển nhượng cho vợ chồng tôi và lô đất hiện nay ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C đang sử dụng đều do vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ tạo lập. Năm 1997, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D phần đất trồng phía Tây (giáp nhà của ông Đ), có chiều ngang là 04 m; phần đất còn lại gắn liền với nhà ở, thì vợ chồng ông Đ vẫn tiếp tục sử dụng. Đến năm 2005, ông Đ và bà Đ chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, trên lô đất còn có một căn nhà mà vợ chồng ông Đ xây dựng để ở và một căn nhà tạm làm quán hớt tóc. Ranh giới với phần đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D rõ ràng: Phía trước được ngăn cách bởi mép tường nhà ông Đ và nhà ông D, phía sau có hàng rào bằng cọc sắt và thực tế ranh giới này là đường gấp khúc, chứ không phải là đường thẳng. Khi vợ chồng ông S chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi thì vợ chồng ông S đã tháo dỡ căn nhà cũ của vợ chồng ông Đ xây dựng, nhưng vẫn để lại phần tường móng nhà và căn nhà tạm làm quán hớt tóc.

Sau khi vợ chồng ông S chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi, thì vợ chồng ông D đã thay đổi hiện trạng ranh giới, ngang nhiên dịch chuyển hàng rào giữa hai bên, vì ông D cho rằng ranh giới đất giữa hai bên là một đường thẳng. Hiện nay thực tế diện tích đất mà hai bên tranh chấp là 120 m², trong đó vợ chồng ông D lấn chiếm và sử dụng là 87 m² đất vườn, 33 m² đất ở còn lại gắn liền với móng và nền nhà cũ và quán hớt tóc mà vợ chồng ông Đ xây dựng trước đây, thì hiện nay vợ chồng tôi vẫn sử dụng, nhưng vợ chồng ông D có che một số miếng tôn qua không gian phía trên phần đất này và ngăn cản không cho vợ chồng tôi xây dựng.

Do vậy, vợ chồng tôi khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị C phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên phần đất tranh chấp 120 m² và trả lại diện tích đất lấn chiếm 87 m² đất vườn, có vị trí, kích thước như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 03-8-2015.

Bị đơn trình bày:

Năm 1997, vợ chồng tôi có mua của vợ chồng ông Nguyễn Đ diện tích đất dọc theo Quốc lộ 19 là 04 m kéo dài ra phía sau là 75 m; ngày 09-3-1999, được UBND huyện A (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số 0001794. Đến năm 2001, vợ chồng tôi cất nhà, nhưng trên đất hiện có căn nhà cũ của ông Nguyễn Đ chưa dỡ, nên có yêu cầu ông Đ tháo dỡ nhưng ông Đ không chịu, nên tôi đành xây nhà sang sát vách nhà cũ ông Đ. Khi ông Nguyễn Đ bán cho vợ chồng ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P S, tôi đã thông báo cho ông S biết là đất của tôi còn bên đó, thì ông S có nói “Đất đai có giấy tờ, chú lo gì”. Đến khi tôi nói hàng rào theo đúng Giấy CNQSDĐ của gia đình được cấp, thì ông S cho rằng gia đình tôi đã lấn chiếm đất của gia đình ông S, nên ông S yêu cầu UBND xã C và Tòa án huyện Đ giải quyết, nhưng sau đó ông S rút đơn khởi kiện và Tòa án ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án. Sau đó, vợ chồng ông Lê Hoàng S bán đất cho vợ chồng ông Trần Thanh H. Nay, vợ chồng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện trả lại đất lấn chiếm của vợ chồng ông H.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 28-9-2015, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai quyết định:

Áp dụng các Điều 25, 33, 131; khoản 2 Điều 142 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 170, 255, 256 và 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 98, 99, 100, 101, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C tháo dỡ, phá bỏ toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng, vật che chắn không gian trên đất tranh chấp có diện tích 120 m² tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Phần đất tranh chấp hình tam giác, có vị trí: Cạnh thứ nhất, từ điểm nằm trên ranh giới đất vợ chồng ông H và vợ chồng ông D hiện nay tại vị trí chỉ giới xây dựng Quốc lộ 19 đến điểm cuối ranh giới (đo từ ranh giới với đất ông Nguyễn Đ xuống 4 m) có chiều dài 73,5 m. Cạnh thứ hai, từ điểm cuối ranh giới giữa hai nhà đến điểm cuối cùng của tường móng cũ nhà vợ chồng ông Đ và bà Đ có chiều dài 53,1 m. Cạnh thứ ba, từ chỉ giới xây dựng chạy dọc theo bức tường nhà ông D có chiều dài 21 m. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải trả lại diện tích đất vườn 87 m² đã lấn chiếm của ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có vị trí: Phần đất này có hình tam giác, cạnh thứ nhất: Từ điểm nằm trên ranh giới đất vợ chồng ông H và vợ chồng ông D hiện nay tại vị trí chỉ giới xây dựng Quốc lộ 19 đến điểm cuối ranh giới (đo từ ranh giới với đất ông Nguyễn Đ xuống 4 m) phía Tây đến điểm cuối cùng của tường móng cũ nhà vợ chồng ông Đ và bà Đ có chiều dài 53,1m. Cạnh thứ hai: Từ đỉnh đến hướng Đ (nhà H) có chiều dài 51,7 m. Cạnh thứ ba: Phía Nam cách chỉ giới xây dựng 21,8 m từ vách cũ nhà ông Đ xuống hướng Đ (nhà ông H) có chiều dài 3,5 m (cụ thể như sơ đồ hiện trạng nhà đất lập ngày 03-8-2015).

Ngày 05-10-2015, bị đơn kháng cáo bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2016/DS-PT ngày 16-5-2016, Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 275 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 28-9-2015 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T và bị đơn là ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị C.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 42/2019/DS-GĐT ngày 05-9-2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2016/DS-PT ngày 16-5-2016 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2015/DS-ST ngày 28-9-2015 của Toà án nhân dân huyện Đ; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, các đương sự trình bày:

Nguyên đơn (ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T) trình bày:

Năm 2011, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P một lô đất thổ cư, có diện tích 700 m² tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ngày 06-5-2011, vợ chồng tôi với vợ chồng ông S lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng Nhà nước số 3, tỉnh Gia Lai. Ngày 20-5-2011, vợ chồng tôi được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BD 491198 đối với lô đất nói trên. Khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông S, thì bên cạnh thửa đất này về phía Tây có thửa đất của ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng Đ từ năm 1997. Vợ chồng tôi được biết đất vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S và đất của vợ chồng ông D, trước đây là cùng một thửa đất do vợ chồng ông Đ tạo lập, có tổng diện tích khoảng 1.000 m². Năm 1997, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D 300 m² (4 m x 75 m), toàn bộ phần đất còn lại là 700 m² thì vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Đến năm 2011, vợ chồng ông S chuyển nhượng cho vợ chồng tôi. Tuy nhiên, vợ chồng ông D đã lấn sang phần đất của vợ chồng tôi, dẫn đến đất của vợ chồng tôi bị thiếu, còn đất của vợ chồng ông D khi nhận chuyển nhượng chỉ có 300 m² nhưng thực tế hiện nay lại thừa ra rất nhiều.

Khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông S, thì giữa đất của vợ chồng ông S với đất của ông vợ chồng D ở phần phía trước gần với Quốc lộ 19 là ranh giới đã ổn định, vì đã có nhà của vợ chồng D, quán hót tóc của ông Đ và phần móng cùng tường nhà cũ của ông Đ (phần móng và tường nhà hiện nay vẫn còn). Đối với ranh giới đất tính từ điểm sau cùng của móng nhà của ông Đ về phía sau của 2 thửa đất, thì thời điểm này có các cọc sắt do ông S chôn từ trước để làm hàng

rào. Sau này ông vợ chồng D tự ý nhỏ các cọc sắt này để lấn qua đất của vợ chồng tôi.

Theo Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27-10-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thì phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích 106 m², trong đó vợ chồng tôi đang sử dụng 21,8 m², phần đất bị đơn đang sử dụng là 84,2 m². Vợ chồng tôi yêu cầu bị đơn phải trả lại cho vợ chồng tôi diện tích đất đã lấn chiếm tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Ngoài ra, tại Giấy CNQSDĐ số N 766088 do UBND huyện A (cũ) cấp cho vợ chồng ông D thể hiện ranh giới 2 nhà là một đường thẳng, nhưng hiện trạng thực tế lại là đường gấp khúc. Điều này xuất phát từ việc khi cấp Giấy CNQSDĐ, cơ quan chức năng không đo vẽ và phản ánh chính xác, dẫn đến hiện nay đất của vợ chồng tôi thì thiếu, trong khi đất của vợ chồng ông D thừa ra rất nhiều. Do đó, vợ chồng tôi đề nghị Tòa án hủy Giấy CNQSDĐ số N 766088 (số vào sổ 00617 QSDĐ/185/1998/QĐ-UB(H) do UBND huyện A (cũ) cấp ngày 09-3-1999 cho vợ chồng ông D để cấp lại cho đúng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Đức Triều (là con của ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị C) trình bày:

Theo giấy tờ mua bán đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ với cha, mẹ anh (ông D, bà C) và Giấy CNQSDĐ đã cấp cho cha mẹ anh, thì phần đất của cha, mẹ anh có diện tích 30 0m² (trước 4 m, sau 4 m, dài 75 m), những giấy tờ đó cũng thể hiện ranh giới đất giữa thửa đất của cha, mẹ anh với đất của ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T là một đường thẳng, chứ không phải là đường cong. Khi mua đất của vợ chồng ông S, gia đình anh cũng không thấy ông vợ chồng ông H gọi gia đình anh ra để ký giáp ranh. Trước đây vợ chồng ông S đã từng khởi kiện cha, mẹ anh ra Tòa án nhân dân huyện Đ, vì cho rằng cha, mẹ anh lấn đất, nhưng sau đó khi đo đạc đất, cả hai bên đều thừa nên ông S đã rút đơn khởi kiện. Còn phần đất phía Tây của gia đình anh là đường cong là do cha, mẹ khai phá thêm sau khi đã mua lại của vợ chồng ông Đ. Cha, mẹ anh mua đất của ông Đ từ trước, nên không thể nói rằng cha, mẹ anh lấn đất của nguyên đơn. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Công văn số 645/UBND-TNMT ngày 06-5-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính năm 1999, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 3, tại thôn A, xã C, huyện A (nay là huyện Đ), tỉnh Gia Lai được UBND huyện A (cũ) nay là thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ số N 766095 cho ông (bà) Nguyễn Đ ngày 09-3-1999, với diện tích 700 m², trong đó 400 m² đất ở, 300 m² đất trồng cây lâu năm. Hình thể thửa đất trong hồ sơ có cạnh phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Văn D là một đường thẳng. Năm 2005, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P và được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số AD 244214 ngày 14-9-2005, theo đó hình thể thửa đất có cạnh phía Tây là một đường thẳng. Đến năm 2011, vợ chồng ông S chuyển nhượng thửa đất nói trên cho

ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông H và bà T được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BĐ 491198 ngày 20-5-2011, thửa đất có cạnh phía Tây là một đường thẳng. Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 3, tại thôn A, xã C, được UBND huyện A (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ 00617 QSDĐ/185/1998/QĐ-UB(H) ngày 09-3-1999 cho ông (bà) Nguyễn Văn D với diện tích 300 m², mục đích sử dụng: đất ở. Hình thể thửa đất trong trích lục bản đồ kèm theo Giấy CNQSDĐ giáp với thửa đất số 386 của ông Trần Thanh H là một đường thẳng. Qua đó cho thấy, theo hồ sơ pháp lý thì ranh giới phía Tây thửa đất của ông Trần Thanh H tiếp giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn D là một đường thẳng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 26-8-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 37, 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng các Điều 166, 202 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải trả lại cho nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T 84,2 m² đất tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là hình tam giác có kích thước các cạnh lần lượt là: Cạnh thứ nhất 3,37 m; cạnh thứ hai 34,8 m + 16,71 m; cạnh thứ ba 52,41 m.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải di dời các tài sản trên đất gồm 1 cây si trên 5 năm, 1 cây mận trên 5 năm và 2 cây cà te trên 5 năm để trả lại đất cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 766088 (số vào sổ 00617 QSDĐ/185/1998/QĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 09-3-1999 cho ông Nguyễn Văn D, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 3.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 766088 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00617 QSDĐ/185/1998/QĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp ngày 09-3-1999 cho ông Nguyễn Văn D, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 3 để điều chỉnh, cấp lại cho phù hợp với hiện trạng đất theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 491198 ngày 20-5-2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T để điều chỉnh, cấp lại cho phù hợp với hiện trạng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06-9-2021, bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án; đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề.

[2.1]. Về tố tụng:

- Về xác định quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 84,2 m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 766088 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00617 QSDĐ/185/1998/QĐ-UB(H) do UBND huyện A (cũ) cấp ngày 09-3-1999 cho ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 385, tờ bản đồ số 3. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về xác định người tham gia tố tụng:

Địa giới hành chính huyện Đ được tách từ huyện A cũ (nay là thị xã A), thửa đất có tranh chấp hiện nay thuộc địa giới hành chính của huyện Đ, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do UBND huyện Đ quản lý theo thẩm quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

[2.2]. Về nội dung:

- Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải trả lại diện tích đất lấn

chiếm là 84,2 m² tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và di dời cây trồng trên đất. Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, thì toàn bộ diện tích đất vợ chồng nguyên đơn (ông H, bà T) và bị đơn (ông D, bà C) đang sử dụng có nguồn gốc trước đây là của vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng lại, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất các bên đang tranh chấp trong vụ án này.

- Về ranh giới thửa đất:

Theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư, nhà ở” ngày 10-9-1997 (bút lục số 19), thì vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phần đất có diện tích 300 m² (rộng 4 m x dài 75 m), ranh giới cạnh phía Đ của thửa đất giáp đất ông Đ và bà Đ là một đường thẳng. Ngày 09-3-1999, vợ chồng ông D được UBND huyện A cấp Giấy CNQSDĐ (cấp lần đầu) số N766088 (số vào sổ 00617 QSDĐ/185/1998/QĐ-UB(H), thửa đất số 385, tờ bản đồ số 3, diện tích 300 m²; trích lục bản đồ kèm theo cũng thể hiện cạnh phía Đ (giáp đất ông Đ, bà Đ) của thửa đất là một đường thẳng. Cùng trong năm 1999, ông Đ và bà Đ cũng được UBND huyện A (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 3, diện tích 700 m²; trích lục bản đồ kèm theo Giấy CNQSDĐ thể hiện cạnh phía Tây (giáp đất vợ chồng ông D) thửa đất là một đường thẳng. Năm 2005, ông Đ và bà Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 386, tờ bản đồ số 3, diện tích 700 m² này cho vợ chồng ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P. Đến năm 2001, vợ chồng ông S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Trần Thanh Hùng và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 20-5-2011, vợ chồng ông H được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BĐ 491198.

Như vậy, theo các Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T; cấp cho và ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C thì ranh giới đất giữa hai bên **là một đường thẳng**.

- Về hiện trạng sử dụng đất:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành ngày 27-10-2020 thể hiện, phần đất phía trước thửa đất của ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T (giáp với Quốc lộ 19) hiện nay có nhà của vợ chồng ông H cải tạo lại trên cơ sở quán hớt tóc cũ của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ, trên đất còn một phần tường và móng nhà cũ của ông Đ xây dựng từ trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Đ khẳng định không chuyển nhượng căn nhà cho vợ chồng ông D, mà chỉ chuyển nhượng đất; lời khai của bà Đ phù hợp với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D là “Có chiều ngang 04 m”, phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Đ “Tôi bán mặt trước 04 m, mặt sau 04 m, riêng đoạn giữa vợ chồng tôi cho thêm vợ chồng D 01 m, nên chỗ phình to nhất của lô đất là 05 m, .. tôi thấy vợ chồng ông D và bà C đã lấn qua phần đất của ông S và bà P rất nhiều” (bút lục 35) và phù hợp với “Giấy sang nhượng đất thổ cư, nhà ở” ngày 10-9-1997 (nêu trên).

Theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất, kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27-10-2020 (bút lục số 415) thể hiện, nếu tính luôn phần đất đang tranh chấp

thì cạnh chiều ngang thửa đất do bị đơn (ông D, bà C) đang quản lý, sử dụng là **8,57 m**, mà không phải **4 m** như diện tích đất đã chuyển nhượng trước đây; cũng tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ là **mua đất hình vuông chữ nhật** (trước **4 m**, sau **4 m**, dài 75 m - bút lục số 645). Như vậy, qua hiện trạng sử dụng đất của các bên đương sự, có đủ căn cứ để xác định phần tường và móng căn nhà cũ của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ (đã được hình thành từ trước khi ông Đ và bà Đ bán đất cho ông D và bà C) và phần phía Tây của quán hớt tóc cũ (nay là nhà của ông H và bà T) tọa lạc trên diện tích đất tranh chấp nằm ngoài phần đất ông Đ và bà Đ đã chuyển nhượng cho bị đơn, được xem là một phần ranh giới cố định được các bên thừa nhận. Do đó, thực tế ranh giới giữa thửa đất của bị đơn (ông D và bà C) với thửa đất của nguyên đơn (ông H và bà T) đã không phải là một đường thẳng từ trước ra sau ngay từ khi ông Đ và bà Đ chuyển nhượng đất cho ông D và bà C như thể hiện tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư, nhà ở” ngày 10-9-1997 và Giấy CNQSDĐ đã cấp cho các bên. Điều này phù hợp ý kiến của UBND huyện Đ tại Văn bản số 191/UBND-TNMT ngày 19-3-2014: “Ranh giới giữa đất hộ ông Nguyễn Văn D và ông Trần Thanh H là một đường thẳng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ gia đình là đúng theo hồ sơ địa chính mà cơ quan Tài nguyên và Môi trường đang quản lý, còn thực tế là đường gấp khúc, vấn đề này có thể do nhiều nguyên nhân khác nhau trong quá trình sử dụng đất của hai hộ gia đình đã làm thay đổi hình thể, diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, có thể là do lấn chiếm hoặc thỏa thuận mua bán thêm một phần diện tích hoặc do sơ suất khi kiểm tra đo vẽ trích lục thửa đất”, phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị Đ: “Khi chúng tôi bán đất cho vợ chồng ông S và bà P, chúng tôi có gọi đầy đủ ông D, bà C, ông S, bà P và cắm cọc ranh giới, nhưng sau đó vợ chồng ông D, bà C đã tự ý nhổ cọc và lấn sang đất của ông S, bà P để trồng rau” (Biên bản lấy lời khai ngày 09-7-2021), phù hợp lời khai của ông Lê Hoàng S và Hồ Thị Xuân P: “Khi vợ chồng tôi mua đất của ông Đ, bà Đ thì vợ chồng ông D, bà C đều biết và có ký xác nhận tứ cận. Năm 2010, ông D đã rào lấn qua phần đất của tôi, hiện trạng lúc vợ chồng tôi mua đất thì nhà ông D đã xây nhà ổn định, phần nhà cũ của ông Đ, bà Đ trước kia nay vẫn còn nguyên bức tường, móng nhà cũ” (Biên bản lấy lời khai ngày 5-6-2014, bút lục 121), phù hợp với lời khai của ông Hồ Văn L: “Phần đất còn lại ông Đ bán cho ông Lê Hoàng S và bà Hồ Thị Xuân P. Ông S, bà P không sử dụng, nên ông D có rào lấn qua phần đất này để trồng rau” (Biên bản xác minh ngày 18-1-2013, bút lục 79) và phù hợp với lời khai của ông Huỳnh Văn Hiệp: “Ban đầu ông D, bà C chỉ xây dựng phần nhà ở phần đất phía trước, phía sau thì bỏ trống. Sau này ông D, bà C có lấn sang đất của ông H, bà T để trồng rau và từ đó mới có ranh giới đất bị thay đổi như hiện nay” (Biên bản lấy lời khai ngày 09-7-2021).

- Về xác định phần diện tích đất lấn chiếm:

Đối chiếu hiện trạng sử dụng đất của bị đơn (ông D và bà C) so với Giấy CNQSDĐ được cấp, thì hiện nay ông D và bà C sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với Giấy CNQSDĐ được cấp là 233,4 m². Bị đơn cho rằng nguyên nhân có phần

diện tích tăng thêm là do khai phá thêm phần đất ở phía Tây, nhưng bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh về việc khai phá này; ngoài ra, theo kết quả xác minh đối với những người có đất lân cận gồm bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T, ông Huỳnh Văn H, anh Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị C (từ bút lục số 428 đến số 432), thì không có sự việc bị đơn khai phá đất như đã trình bày. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định, bị đơn (ông D và bà C) đã lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn (ông H và bà T), Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả phần đất lấn chiếm và di dời các cây trồng trên đất là có căn cứ.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C đã được Hội đồng xét xử xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, do đó ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 26-8-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Áp dụng các Điều 163, 164, 166, 169, 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 170 và 202 của Luật Đất đai, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải trả lại cho nguyên đơn là ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T 84,2 m² đất tại thôn A, xã C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là hình tam giác có kích thước các cạnh lần lượt là: Cạnh thứ nhất 3,37 m; cạnh thứ hai 34,8 m + 16,71 m; cạnh thứ ba 52,41 m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm)

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải di dời các tài sản trên đất gồm 1 cây si trên 5 năm, 1 cây mận trên 5 năm và 2 cây cà te trên 5 năm để trả lại đất cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh T.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 26-8-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

4. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2015 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.

- Ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001776 ngày 20-9-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai, nay được chuyển thành án phí; ông D và bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- TANDTC- Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA dân sự tỉnh Gia Lai;
- Người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Lưu Hồ sơ vụ án, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường