TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 183/2022/DS - PT
Ngày: 03 - 08 - 2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSD 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 Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Cường

Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bùi Thị Hồng Phượng, Thư ký Tòa án của 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: Bà Bùi Thị Dung; Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2022/TBTL-TA ngày 27 tháng 5 năm 2022 về: "*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 16/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1927/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S và ông Đinh Thanh Đ, địa chỉ: Ngõ 60, đường V, nhóm 4, Tổ dân phố 10, phường B, Thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình; bà S có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Thanh Đ: Bà Phan Thị H; địa chỉ: xã L, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh Thanh Đ: Bà Trần Thị A – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1939, địa chỉ: Ngõ 60, đường V, nhóm 4, Tổ dân phố 10, phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Văn T1; địa chỉ: Tổ dân phố 14, phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trần Thị T: ông Hà Nhật L1 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Bình; có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật có ông Hoàng Ngọc Đ2, Chủ tịch UBND; có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật có ông Nguyễn Văn Th, Chủ tịch UBND; có văn bản xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị T; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung vụ án tóm tắt theo trình bày của các đương sự:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, ông Đinh Thanh Đ, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thị H cùng trình bày:

Gia đình ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S đang sử dụng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 124 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số AD 944904 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 30/5/2006 với diện tích 789,9m^2 thuộc thửa số 4, tờ bản đồ 124 phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, với kích thước chiều ngang mặt tiền giáp đường giao thông 19,62m, chiều dài giáp hộ liền kề Bà Trần Thị T là 32,18m, hiện tại gia đình ông, bà chưa thay đổi GCN QSDĐ mà vẫn đang sử dụng GCN QSDĐ cấp năm 2006. Tháng 10/2020 gia đình ông bà có nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 để tách thửa cho con, quá trình làm thủ tục tách thửa phát hiện thiếu chiều ngang mặt tiền so với GCN QSDĐ đã được cấp năm 2006, cụ thể phần thiếu chiều ngang mặt tiền là 1,92m với tổng diện tích 28,8m^2 và xác định phần thiếu này có hộ liền kề là bà Trần Thị T đang lấn chiếm và sử dụng.

Nguồn gốc đất là vào năm 1996, ông Nguyễn Văn L2 làm giấy bán nhà cho gia đình bà S, ông Đ với diện tích khoảng 450m^2 đất ở của ngôi nhà mà chưa kể đất vườn. Năm 1997 thực hiện chủ trương kê khai để cấp GCN QSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì gia đình bà S, ông Đ đã được cấp GCN QSDĐ.

Gia đình bà S đã nhờ địa chính phường và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về đo đạc kiểm tra đất của gia đình bà thì hiện nay chiều ngang mặt tiền giáp đường giao thông của ông bà đang sử dụng chỉ còn lại 17,5m (thiếu 1,92m). Tài sản trên đất tranh chấp hiện nay có một tường rào do gia đình ông Đ, bà S xây dựng năm 2010, khi xây dựng hàng rào hai bên đã có lời qua tiếng lại, lúc xây đã có trụ cổng của bà T trước đó. Gia đình ông Đ, bà S xây dựng hàng rào trên đất của mình hoàn toàn không biết ranh giới đất của mình. Khi ông Đ, bà S xây hàng rào thì không báo cho chính quyền địa phương được biết. Sau khi xây dựng hàng rào và sử dụng đến năm 2020 làm thủ tục tách thửa thì phát hiện đất bị thiếu 1,9m mặt tiền.

Ngày 27/5/2011 UBND thành phố Đ1 đã cấp cho bà Trần Thị T GCN QSDĐ số BE 754168 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 124 với tổng diện tích 556,9m, chiều ngang mặt tiền 17,4m. Việc UBND thành phố Đ1 cấp GCN QSDĐ cho bà T là không đúng với hồ sơ địa chính năm 1997, hồ sơ thẩm định năm 2011 của bà T thì ông bà không biết, gia đình ông bà không ký xác nhận ranh giới. UBND thành phố Đ1 đã cấp chồng lên phần đất mà gia đình ông bà đã được cấp GCN QSDĐ năm 2006.

Ông Đ, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 27/5/2011 tại thửa đất số: 104 tờ bản đồ 124 cho bà Trần Thị T tại: phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm với tổng diện tích 28,8m^2 (chiều rộng mặt tiền: 1,92m, chiều dài 32,18m) thửa đất số: 104 tờ bản đồ 124. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định ông Đ, bà S có thay đổi là yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm với tổng diện tích 26,2 m^2 (chiều rộng mặt tiền: 1,9m, chiều dài 31,31m) thuộc thửa đất số: 104 tờ bản đồ 124.

- Bị đơn bà Trần Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Dương Văn T1 cùng trình bày:

Gia đình bà Trần Thị T sử dụng thửa đất hiện tại từ năm 1973, liền kề là thửa đất của ông Nguyễn Văn L2 (sau này ông L2 chuyển nhượng lại cho bà S, ông Đ). Trước đó, giữa gia đình bà T và gia đình ông L2 không có tranh chấp đất đai gì xảy ra, ranh giới giữa hai gia đình đã có một hàng rào bằng các loại cây Chè the, râm bụt, cây mít, trước mặt tiền chổ ranh giới đất của hai gia đình có xây một trụ cổng từ rất lâu. Ngày 25/4/2001 bà T được Nhà nước cấp GCN QSDĐ lần đầu tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 124 diện tích 1.293,1m^2 tại phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ393895. Sau này, khi bà S, ông Đ nhận chuyển nhượng của ông L2

thì ranh giới giữa 2 thửa đất đã có và được 2 gia đình sử dụng ổn định, không thay đổi. Sau đó gia đình bà S chặt cây mít giữa hàng rào để xây dựng bờ rào. Năm 1999 chính gia đình bà S đã chủ động xây dựng hàng rào tường blo trên ranh giới ổn định của hai nhà từ trước để phân định ranh giới và xác nhận thực tế sử dụng đất giữa 2 gia đình. Giữa hai gia đình đã có lời qua tiếng lại nhưng bà chỉ góp ý xây hàng rào ngoài cột trụ cho thẳng cho đẹp. Trụ cổng của gia đình bà T phía giáp với đất nhà bà S từ trước đến nay vẫn còn nguyên hiện trạng. Trụ xây cổng nhỏ xây năm 1981 đến năm 2011 thì sửa lại trụ cổng to. Gia đình bà T sử dụng đất ổn định từ khi được cấp đến nay với ranh giới đã xác định là hàng rào cố định.

Đến năm 2004 bà chuyển nhượng một phần đất cho ông Cái Văn T3 (hiện bà T2 nhận chuyển nhượng lại của ông T3) bề ngang 12m bề sâu 28m, năm 2011 thì bà tách thửa tặng cho hai con là anh Q1 6,5m chiều ngang, chị Hồng 6m chiều ngang. Thủ tục chuyển nhượng, tặng cho đã hoàn thành và đã được cấp GCN QSDĐ cho các bên. Thực tế gia đình bà sau 3 lần chuyển nhượng đáng lẽ phải còn 646,6m^2, tuy nhiên diện tích còn lại sau cấp đổi GCN QSDĐ là 556,9m^2 (thiếu 89,70m^2) tại thửa đất số 104, tờ bản đồ 124 đã được UBND thành phố Đ1 cấp GCN QSDĐ ngày 27/5/2011.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì quá trình sử dụng đất của bà T ổn định từ khi cấp đất cho đến nay với ranh giới là hàng rào, không có tranh chấp với chủ đất liền kề cũ, trước khi bà S ông Đ mua lại nhà đất này. Gia đình bà S ông Đ đã chủ động xây hàng rào trên hiện trạng hàng rào cũ đến gần mép trụ cổng được gia đình bị đơn xây dựng năm 1981. Theo GCNQSDĐ thì đất của bị đơn còn thiếu 48,6m^2. Nguyên đơn mua lại đất của ông L2 chỉ có 450 m^2, hiện tại đang sử dụng 789,9m^2 (tăng 339,9m^2). Do đó việc khởi kiện của nguyên đơn cho rằng gia đình bà T lấn chiếm 1,92m mặt tiền và chiều dài 32,18m là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ1 trình bày tại Công văn số 1950/UBND-TNMT ngày 05/7/2021 :

Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 124, phường B đã được UBND tỉnh cấp GCN QSDĐ số vào sổ 00245 QSDĐ/84/QĐ-UB ngày 25/4/2001 cho hộ bà Trần Thị T với diện tích 1.293m^2 (năm 2004 bà T đã chuyển nhượng cho ông Cái Văn Thành 336,0m^2, diện tích còn lại là 957,1m^2) ; bà T nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 256 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGDK và tặng cho quyền sử dụng một phần thửa đất nói trên cho ông Dương Hữu Q1 theo Hợp đồng số công chứng 673 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (được sửa đổi tại Hợp đồng công chứng 46 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 24/01/2011) ; cho bà Dương Thị H1 theo Hợp đồng số công chứng 674 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (được sửa đổi tại Hợp đồng

công chứng 47 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGDK ngày 24/01/2011), các văn bản nói trên đều được Văn phòng Công chứng HV chứng nhận ngày 13/9/2010. Căn cứ đơn xin tách thửa, hợp thửa đất ngày 13/9/2010 và đơn xin hiến đất để mở đường ngày 24/01/2011 của bà T, Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế và các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên, biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới và đo lại thửa đất ngày 22/10/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố, ngày 26/5/2011 UBND thành phố Đ1 đã có quyết định số 1259/QĐ-UBND thu hồi 89,7m^2 đất của bà T thuộc một phần thửa đất nói trên để mở đường giao thông và ngày 27/5/2011 đã cấp 03 GCN QSDĐ, số vào số CH01356 cho bà T đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ 124, diện tích 556,9m^2 ; số vào số CH01357 cho ông Q1 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 124, diện tích 162,5m^2 ; số vào số CH01358 cho bà H1 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ 124, diện tích 148,0m^2 theo quy định. Theo đó, tổng diện tích đất UBND thành phố đã quyết định thu hồi và cấp GCN QSDĐ cho bà T, ông Q1, bà H1 nói trên là 957,1m^2 đúng với diện tích thửa đất số 5, tờ bản đồ số 124 phường B theo GCN QSDĐ đã được UBND tỉnh cấp cho hộ bà T ngày 25/4/2001.

Như vậy, việc UBND thành phố cấp GCN QSDĐ cho bà Trần Thị T đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 124, phường B là cấp đổi GCN QSDĐ do tách thửa, thu hồi đất và tặng cho quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ cho bà T, ông Q1, bà H1 do tách thửa, tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ; Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp GCN QSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khu Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường B trình bày tại Công văn số 668/UBND ngày 22/7/2021:

Đối với nguồn gốc đất của ông Đ, bà S là do nhận chuyển nhượng và đã được UBND thành phố Đ1 cấp GCN QSDĐ ngày 30/5/2006, với thửa đất số 4, tờ bản đồ 124, có vị trí kích thước đúng với bản đồ địa chính năm 1997. Hiện trạng sử dụng đất thiếu so với GCN QSDĐ do ông Đ, bà S tự xây hàng rào làm ranh giới với bà T, phần diện tích thiếu ông Đ, bà S hiện tại có vị trí sát hàng rào được bà T sử dụng trồng cây và làm đường đi vào nhà, không xây dựng công trình kiên cố gì.

Đối với đất bà T theo GCN QSDĐ được UBND thành phố cấp ngày 27/5/2011 đối với thửa đất 104, tờ bản đồ số 124, thì kích thước cạnh phía Nam

giáp đường giao thông là 17,4m, số liệu đo đạc thực tế đến hàng rào giữa hai hộ gồm cả phần đất thiếu của ông Đ, bà S cũng chưa đủ 17,4m. Như vậy, số liệu này có thể là do nhầm lẫn khi cấp vì tổng kích thước cạnh phía Nam đất bà T khi chưa tách thửa theo bản đồ năm 1997 khoảng 34,0m, hiện trạng là hơn 36,0m gồm cả phần thiếu của ông Đ, bà S. Nhưng tổng kích thước của 4 thửa gồm 55, 104, 105, 106 (tách ra từ thửa gốc số 5, tờ số 124 của bà T, trong đó các thửa 55, 105, 106 bà đã chuyển nhượng và tặng cho con) là 41,9m.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn L2 trình bày:

Năm 1976, ông mua lại ngôi nhà tranh vách đất của ông Th1 và bà L5 công tác tại Công ty vật tư Quảng Bình một thửa đất diện tích khoảng 450m^2 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến năm 1995 ông bán cho bà Nguyễn Thị S toàn bộ diện tích đất nói trên gồm 1 nhà cấp 4 diện tích 60m^2 trên diện tích đất khoảng 450m^2 giá 18.000.000 đồng.

Thực trạng thửa đất trên như sau:

- Phía Nam giáp đường dân sinh khu tập thể bệnh viện Việt Nam Cu ba

- Phía Tây giáp vườn nhà bà Th2.

- Phiá Bắc giáp nhà ông A bà Noạt và đường đi vào nhà ông A.

- Phía Đông giáp nhà Bà T.

Ranh giới giữa đất nhà ông lúc bán có những đặc điểm:

- Có một dãy cây trà mạn và cây dâm bụt.

- Có 02 cây mít: 1 cây phía sau giáp đất ông A

- 01 giếng nước đào (xây trên thành). Mép thành giếng phía đông cách đất nhà bà T khoảng 1m đến 1,2m về phía đông, hiện nay cái giếng vẫn còn.

Thời gian ông sống cạnh với bà T không xảy ra tranh chấp, sống hoà thuận. Hiện trạng sử dụng đất của hai thửa đất ổn định từ xưa đến nay không có gì thay đổi. Tại thời điểm ông chuyển nhượng đất năm 1996 cho bà S ông Đ thì diện tích đất chỉ khoảng 450m^2, chiều rộng mặt tiền giáp đường giao thông bê tông dài 17,9m . Giữa hai thửa đất phía trước có 01 cây mít, có 01 cái giếng cách đất của chị T khoảng 1,2m, có hàng rào chè the, râm bụt. Mong muốn hai gia đình ngồi lại thoả thuận với nhau để giữ tình làng nghĩa xóm.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Áp dụng các Điều 49, 50, 52 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 3 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S, buộc bị đơn bà Trần Thị T trả lại phần đất có diện tích 26,2 m^2 thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ 124, địa chỉ phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình do bà T lấn chiếm sử dụng, cụ thể vị trí, kích thước thửa đất phải trả lại như sau:

Phía Tây Bắc giáp thửa đất 104, tờ bản đồ 124 của bà T có kích thước 31,31m,

Phía Tây Nam giáp đất ông Đ, bà S có kích thước 22,22m + 6,9m + 2,38m,

Phía Đông Nam giáp đường bê tông có kích thước 1,90m *(Có sơ đồ kèm theo).*

Buộc bà Trần Thị T phải giải phóng, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại diện tích đất 26,2m^2 cho ông Đ, bà S (theo kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình gồm 01 trụ cổng rộng 0,45m, cao 1,5m; 01 chuồng gà cao 1,5m ; dài 2m ; rộng 01m xây bằng gạch).

Theo sơ đồ bản vẽ thẩm định ngày 13/10/2021 và ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố Đ1 số BE 754168, số vào sổ cấp Giấy CN CH01356 cấp ngày 27/5/2011 tại thửa đất số: 104 tờ bản đồ 124 cho bà Trần Thị T tại phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 23-4-2022 bà Trần Thị T kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, trình bày lý do kháng cáo là nhà đất của ông Đ bà S mua từ ông L2, mà ông L2 chỉ có 450m2, bà S không mua thêm thì không thể tự nhiên tăng lên *789,9m^2.* Kích thước chiều ngang giáp đường khi mua đất của ông L2 chỉ có 17,9m, nay tăng lên 19,62m là không có căn cứ. Bà T và ông L2 ở liền kề nhau và đã có ranh giới cụ thể. Bà T đã xây

một trụ cổng giáp ranh giới từ năm 1981 để mở cổng ra vào đi thẳng vào nhà, từ trước khi bà S mua nhà đất ông L2, nay lại cho rằng phần đất làm lối đi từ Cổng vào nhà của bà là đất của bà S là không hợp lý.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Trần Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm với tổng diện tích 26,2 m^2 (chiều rộng mặt tiền: 1,9m, chiều dài 31,31m) thuộc thửa đất số 04 tờ bản đồ 124 hiện bà T đang sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Đ và bà S*: Năm 1984 ông L2 làm đơn xin phép cấp đất xây nhà được sự xác nhận đồng ý của Hợp tác xã B và UBND xã Lý Ninh trên diện tích đất là 450m^2 (*có nêu tứ cận chiều rộng 15m, chiều dài 30m; hướng Đông giáp nhà bà T*) (bút lục 38). Năm 1986, ông Nguyễn Văn L2 chuyển nhượng lại cho ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S cũng diện tích khoảng 450m^2 đất ở theo Giấy bán nhà đề ngày 07/2/1986, được UBND phường B xác nhận ngày 08/12/2005 gồm 01 nhà cấp 4 diện tích 60m^2 trên diện tích đất khoảng 450m^2 giá 18.000.000 đồng. Ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S đã được UBND thành phố Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 944904 ngày 30/5/2006 thửa đất số 4, tờ bản đồ 124, diện tích 789,9m^2 tại phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thì bà S+ông Đ kê khai nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông L2. Hiện nay, ông Đ, bà S vẫn đang sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 944904 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 30/5/2006. Hiện trạng sử dụng đất của bà S là 771,3m^2, thiếu so với Giấy chứng nhận là 18,6m^2; thừa so với diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu là 321,3m^2. Cạnh phía Đông Nam giáp đường bê tông của thửa đất ông Đ, bà S đang sử dụng có kích thước 17,46m.

[2] *Về nguồn gốc đất của bà Trần Thị T* : Gia đình bà Trần Thị T sử dụng thửa đất hiện tại từ năm 1973, liền kề là thửa đất của ông Nguyễn Văn L2 (sau này ông L2 chuyển nhượng lại cho bà S, ông Đ). Ngày 25/4/2001 bà Trần Thị T được cấp GCN QSDĐ lần đầu tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 124 diện tích

1.293,1m^2 tại phường B thành phố Đ1 tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 393895. Năm 2004 bà T đã chuyển nhượng cho ông Cái Văn T3 diện tích 336,0m^2 (hiện nay bà T2 nhận chuyển nhượng lại của ông T3) diện tích còn lại là 957,1m^2 (trong đó đất ở : 140m^2, đất trồng cây lâu năm : 817,1m^2).

Đến năm 2010 bà T xin trả 89,7m^2 đất trồng cây lâu năm để mở đường giao thông và tặng cho con trai Dương Hữu Q1 diện tích 162,5m^2, con gái Dương Thị H1 diện tích 148,0m^2 . Ngày 26/5/2011 UBND thành phố Đ1 đã có quyết định số 1259/QĐ-UBND thu hồi 89,7m^2 đất của bà T để mở đường giao thông và ngày 27/5/2011 đã cấp 03 GCN QSDĐ, số vào số CH01356 cho bà T đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ 124, diện tích 556,9m^2 ; (số vào số CH01357 cho ông Q1 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 124, diện tích 162,5m^2 ; số vào số CH01358 cho bà H1 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ 124, diện tích 148,0m^2). Thửa đất số 104, tờ bản đồ 124 đã được UBND thành phố Đ1 cấp GCN QSDĐ cho bà T ngày 27/5/2011 có kích thước cạnh phía Nam giáp đường giao thông là 17,4m. Hiện trạng sử dụng đất của bà T tại thửa 104 theo thẩm định thực tế là 531,6m^2 (bao gồm cả diện tích tranh chấp), còn thiếu so với Giấy chứng nhận là 25,3m^2; và kích thước cạnh phía Nam giáp đường giao thông có số đo thực tế là 11,65m.

[3] Hộ bà T và hộ bà S chủ yếu tranh chấp phần đất phía giáp đường giao thông (hướng Nam); số đo và tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đất bà T có kích thước 31,31m, phía Tây Nam giáp đất ông Đ, bà S có kích thước 22,22m + 6,9m + 2,38m, phía Đông Nam giáp đường bê tông có kích thước 1,90m. Tổng diện tích phần đất đang tranh chấp: 26,2m^2.

Tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp gồm có: 01 tường hàng rào xây dựng bằng gạch Bloc dài : 30,8m, cao 1,3m. Các bên đều thống nhất tường rào do bà S xây, bà S khai gia đình bà xây tường rào năm 2010; 01 trụ cổng rộng 0,45m, cao 1,5m; 01 chuồng gà cao 1,5m, dài 2m, rộng 01m xây bằng gạch sát mé ngoài tường rào bà T. Các bên đều thống nhất chuồng gà, trụ cổng do bà T xây, bà T khai xây trụ cổng năm 1981. Bà T đang sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Thời điểm ông L2 làm nhà ở liền kề với bà T thì hai bên gia đình đã xác định rõ ranh giới, không có tranh chấp. Khi vợ chồng ông Đ bà S mua lại nhà đất của ông L2 thì tiếp tục sử dụng không có tranh chấp, nên hai bên đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất bà T tách thửa và làm hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai có ý kiến khiếu nại gì. Hiện ranh giới tồn tại Trụ cổng được xây dựng năm 1981 và bờ tường xây gạch.

Quá trình xem xét tại chổ thể hiện cả hai thửa đất đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện hành đã cấp cho 02 hộ gia đình. Nguồn gốc đất của ông Đ bà S là nhận chuyển nhượng, không có khai hoang, mà diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu là 450 m^2 có chiều ngang là 15m. Ông L2 thừa nhận khi chuyển nhượng nhà đất cho bà S thì kích thước chiều ngang đường bê tông là 17,9m, tương đương với kích thước thực tế bà S đang sử dụng hiện nay. Bà T là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, ông Đ bà S là người được cấp Giấy chứng nhận sau. Khi đo đạc lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà S không thể đo đạc luôn cả phần có tường rào và công trình xây dựng của bà T. Nếu cắt giao phần đất tranh chấp cho bên hộ bà S ông Đ thì diện tích đất của bà S tăng lên cao hơn diện tích trong Giấy chứng nhận, trong khi đó phần đất bà T lại tiếp tục thiếu nhiều hơn và kích thước chiều ngang giáp đường giao thông còn lại chưa đến 10m.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp 05 bức ảnh chụp hiện trạng ranh giới thể hiện rõ phần tường rào cố định có thời gian rất lâu, được các bên thừa nhận là đúng thực tế; hiện trạng phù hợp với lời khai nhận của tất cả các bên đương sự và thẩm định đo đạc thực tế. Như vậy, hai bên gia đình sử dụng đất đã có ranh giới cố định từ lâu, trãi qua nhiều chủ sử dụng đất thì ranh giới đều ổn định. Do đó, bản án sơ thẩm đã buộc bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng để giao phần đất tranh chấp lại cho bà S là không hợp lý, ảnh hưởng đến phần đất là Cổng ngõ để đi vào nhà của bà Trần Thị T. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 26,2m^2 đất tranh chấp.

[4] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 27/5/2011 tại thửa đất số 104 tờ bản đồ 124 cho bà Trần Thị T tại phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình thì bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định hợp lý; Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này.

[5] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S có yêu cầu thẩm định, định giá tài sản và nộp tạm ứng chi phí tố tụng và đã chi 4.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà S không được chấp nhận nên ông Đ bà S phải tự chịu chi phí xem xét thẩm định 4.000.000 đồng này.

Bị đơn bà T có đề nghị thẩm định lại lần 2 nên Tòa án sơ thẩm tiến hành lập hội đồng thẩm định, đo vẽ lại hiện trạng sử dụng, chi phí hết 3.100.000 đồng, bị đơn tự nguyện nộp và đã chi phí xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Ông Đinh Thanh Đ, bà Nguyễn Thị S đều là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12-4-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Áp dụng Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26, Điều 166 của Luật Đất đai; xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Đinh Thanh Đ về yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị T trả lại phần đất có diện tích 26,2 m^2 (chiều rộng mặt tiền: 1,9m, chiều dài 31,31m) thuộc thửa đất số 104 tờ bản đồ 124 tại phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

Không chấp nhận đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố Đ1 số BE 754168, số vào sổ cấp Giấy CN CH01356 cấp ngày 27/5/2011 tại thửa đất số: 104 tờ bản đồ 124 cho bà Trần Thị T tại phường B, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

3. Về chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Thị S, ông Đinh Thanh Đ chịu chi phí thẩm định là 4.000.000 đồng (đã nộp và chi phí xong). Bà Trần Thị T chịu chi phí thẩm định là 3.100.000 đồng (đã nộp và chi phí xong)

4. Về án phí dân sự:

Bà Nguyễn Thị S, ông Đinh Thanh Đ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long