

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Ủy ban nhân dân huyện K; Địa chỉ: 106 Nguyễn Tất Thành, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T - Phó trưởng phòng TNMT huyện K - Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 22/5/2020.

- Bà Hoàng Thị Đ; Địa chỉ: Tổ 01, TDP 5, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Đ: Ông Lê Văn Q; Địa chỉ: Tổ 1, tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn Q trình bày:

Vào ngày 25/3/1994, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Việt H 01 lô đất có diện tích 135m² (*chiều ngang 4,5m x chiều dài 30m*) tại thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T, dài 30m; Phía Tây giáp đất ông Đoàn T1, ông Phạm Thanh T và ông Mai C, dài tổng cộng 30m; Phía Nam giáp đường đi liên thôn, rộng 4,5m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Xuân L, rộng 4,5m. Khi chuyển nhượng hai bên có lập với nhau 01 đơn xin sang nhượng và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 25/3/1994 ông H có ký xác nhận và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P vào ngày 26/3/1994.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì hai bên tiến hành giao nhận đất ngoài thực địa nhưng chỉ nói miệng với nhau. Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng gồm có 01 căn nhà gỗ, không rõ diện tích, nền xi măng hiện nay vẫn còn. Vào năm 1994, gia đình tôi có cho anh trai tôi là Lê Xuân H (*tên gọi khác Lê Văn H*) trực tiếp ở và phụ giúp gia đình tôi kinh doanh xăng dầu lẻ trên lô đất này. Đến năm 1998, tôi có xây 01 nhà vệ sinh có diện tích 1,5m² (*rộng 1m x dài 1,5m*) để cho ông Lê Xuân H sử dụng, hiện nay nhà vệ sinh này vẫn còn.

Quá trình sử dụng đất tôi đã đóng thuế trước bạ cho Nhà nước, cụ thể: Vào ngày 26/9/1994, tôi có nhờ ông Phạm Việt H đóng thuế (*lệ phí sang nhượng*) với số tiền 250.000 đồng vì thời điểm đó ông H là người đứng tên sử dụng đất. Từ ngày 26/9/1994 đến nay, tôi không thấy cơ quan có thẩm quyền đến để thu thuế hay thu các khoản tiền khác nên tôi không đóng. Hiện tại, gia đình tôi chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện

tích đất nhận chuyển nhượng của ông Phạm Việt H vì đất đang có tranh chấp với ông Mai C và ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V. Vào năm 2007, ông Mai C có đặt vấn đề mượn 03m² đất phía sau cùng của lô đất của tôi để che mái tôn, nấu bếp ăn thì ông H đã đồng ý. Đến năm 2013, vợ chồng tôi không kinh doanh ở địa chỉ này nữa nên ông H chuyển vào xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk kinh doanh xăng dầu. Trong thời gian năm 2013, tôi đề nghị ông Mai C dỡ bếp để trả lại đất nhưng ông C không đồng ý dẫn tới phát sinh tranh chấp.

Vào năm 2016, Ủy ban nhân dân xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có mời tôi lên làm việc liên quan đến việc tranh chấp đất với ông Mai C thì tôi biết được sự việc ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 90,8m², trong đó có chồng lấn của tôi diện tích đất 23,2m² và qua tiếp cận hồ sơ thì tôi được biết quá trình kê khai, lấy ý kiến của khu dân cư, xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất tôi không được biết, đồng thời việc mô tả ranh giới thửa đất có một cạnh giáp đất ông Lê Xuân H là không đúng vì đất là do tôi nhận chuyển nhượng, ông H không ký, không xác nhận gì vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

Sau khi phát hiện đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V có sự chồng lấn 23,2m² đất của tôi thì tôi đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P, Ủy ban nhân dân huyện K giải quyết. Sau khi Ủy ban nhân dân xã P hòa giải không thành, hồ sơ tranh chấp được chuyển lên Ủy ban nhân dân huyện K giải quyết. Ủy ban nhân dân huyện K đã thành lập đoàn thanh tra để giải quyết và công nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà V có sự chồng lấn lên đất của tôi. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện K đã hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T, bà V để trả lại diện tích đất 23,2m² cho tôi. Ông T, bà V không đồng ý với kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện nên vào năm 2018, ông T, bà V đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định.

Nay xét thấy diện tích đất mà gia đình sử dụng thiếu so với thực tế nhận chuyển nhượng của ông Phạm Việt H và việc cấp đất cho ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V có sự chồng lấn lên phần đất của tôi đang sử dụng. Do đó, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V phải trả diện tích đất lấn chiếm 23m² tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án hủy Quyết định cấp đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909225 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 11/7/2016 cho hộ ông Phạm

Thanh T và bà Lương Thị V.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Xuân T2 trình bày:

Về diện tích thửa đất 205 tờ bản đồ 61 ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V đang sử dụng là nhận tặng từ ông Phạm Chí T3 (*ông T3 nhận chuyển nhượng của ông P, sau đó ông P nhận chuyển nhượng của ông T4*) sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay, quá trình sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp gì và năm 2016 ông T, bà V đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận số BQ 909225, thửa đất 205 tờ bản đồ 61 xã P. Việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật và được nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật không ai có ý kiến, khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà V. Về số liệu chiều rộng và chiều dài của thửa đất thì khi chuyển nhượng các bên chỉ mua bán miệng với nhau không đo đạc cụ thể nên không đúng thực trạng. Phần diện tích đất đang tranh chấp mà ông Q cho rằng ông T lấn chiếm thì trước khi ông T, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do UBND xã P quản lý chứ không phải đất của ông Q cũng không phải của ông T.

Do đó, việc ông Q khởi kiện yêu cầu ông T bà V trả lại 23m² đất đã lấn chiếm của ông Q và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện K trình bày:

Về nguồn gốc đất của ông Phạm Thanh T là của ông Nguyễn Hữu T4 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn P và có xác nhận của UBND xã P ngày 10/5/1993. Sau đó ông P chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T3. Giấy chuyển nhượng thể hiện nội dung ghi chuyển nhượng chiều ngang 4,5m mặt đường, chiều dài 14m, diện tích 63m² được UBND xã P xác nhận ngày 06/12/1993. Ông Phạm Chí T3 đã tặng cho thửa đất này cho ông Phạm Thanh T. Về hiện trạng sử dụng đất đã xây dựng nhà ở ổn định với phần diện tích 67m², nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4,6m². Tuy nhiên chưa xét đến việc giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất của ông Phạm Thanh T có dấu hiệu sửa chữa “chiều dài 11m” thành “chiều dài 14m” hay không.

Đối với thửa đất của hộ ông Lê Văn Q: Đất có nguồn gốc: Hộ ông Lê Văn Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 135m², chiều rộng

4,5m, chiều dài 30m của ông Phạm Viết H và được UBND xã P xác nhận vào đơn ngày 26/3/1994, đất có nguồn gốc ban đầu ông Phạm Viết H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C được UBND xã P ký xác nhận vào đơn ngày 10/12/1993. Hiện trạng một phần diện tích xây dựng nhà ở và một phần diện tích để trống.

Qua kiểm tra thực địa và đối chiếu các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất thì diện tích 23,2m² đất trong tổng diện tích 90,8m² tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 61 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phạm Thanh T là có chồng lẫn lên phần diện tích của hộ ông Lê Văn Q. Sau khi phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 205, tờ bản đồ số 61 cho ông T bà V, UBND huyện K đã yêu cầu cơ quan chuyên môn kiểm tra trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác minh nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất 205. Kết quả thể hiện: *“Trong quá trình lập hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Phạm Thanh T kê khai không trung thực, UBND xã P thẩm tra, xác minh vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu khách quan, không đúng với giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất. Dẫn đến, ngày 11/7/2016, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ909225, số vào sổ CH01359, đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 61, diện tích: 90,8m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn cho hộ ông Phạm Thanh T có chồng lẫn lên phần diện tích là 23,2m² đất của hộ ông Lê Văn Q”*.

UBND huyện K ban hành Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 về việc thu hồi một phần diện tích 23,2m² đất trong diện tích 90,8m², thửa đất số 205, tờ bản đồ số 61; hủy bỏ một phần giá trị pháp lý GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ909225 đã cấp ngày 11/7/2016 cho hộ ông Phạm Thanh T, trú tại thôn L, xã P, huyện K theo đúng quy định. Tuy nhiên, Quyết định 1300/QĐ-UBND bị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy tại Bản án số 55/2018/HC-ST về việc kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai, theo đó tuyên xử: *“Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Thanh T, bà Phạm Thị V. Hủy quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND huyện K”*; vì đất đang tranh chấp nên ông Q chưa được cấp GCNQSD đất.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà V thừa 205 tờ bản đồ 61 thì đại diện UBND đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T bà V, bởi quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà V có sự sai sót và chồng lấn lên diện tích đất của ông Q.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Hữu T4
trình bày: Năm 1992, ông được Ủy ban nhân dân xã P cấp 01 Lô đất không rõ diện tích nhưng có chiều ngang khoảng 05mét, nếu các hộ dân khác làm nhà thì chiều ngang chỉ còn khoảng 4,5m và chiều dài khoảng 18m từ đường vào nhưng tại thời điểm đó đường còn nhỏ chỉ rộng khoảng 04m. Ngày 02/4/1993, ông đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Huỳnh P (*tên gọi khác Huỳnh Văn P*). Việc chuyển nhượng đất giữa các bên có lập với nhau giấy sang nhượng lô đất đề ngày 02/4/1993 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P. Tại thời điểm chuyển nhượng không có tài sản gắn liền với đất. Sau này ông P chuyển nhượng cho ông T3 và ông T3 tặng cho ông T sử dụng như thế nào thì ông không biết. Nay ông Lê Văn Q có yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 23m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp cho ông T bà V thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có ý kiến xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án vì lý do công việc.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Phạm Chí T3 trình bày: Vào ngày 05/12/1993, ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn P 01 lô đất tại thôn I (*nay là thôn L*), xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhưng không rõ diện tích cụ thể, không chính xác nhưng khoản 100m². Khi chuyển nhượng các bên chỉ ước lượng lô đất có chiều ngang mặt đường khoảng 4,5m và chiều dài khoảng 14m trước mặt gần lô đất chú Thanh, với giá chuyển nhượng là 600.000 đồng và ông đã giao đủ tiền cho ông P. Khi chuyển nhượng các bên có lập với nhau một giấy chứng nhận lô đề ngày 05/12/1993, có chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh Văn P trong giấy và có xác nhận của ban tự quản thôn I cùng Ủy ban nhân dân xã P ngày 06/12/1993.

Đến ngày 20/8/1994, ông có làm giấy tặng cho diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông P cho ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V. Tại thời điểm tặng cho trên đất có 01 căn nhà gỗ nhỏ và ông đã tiến hành bàn giao đất ngoài thực địa cho ông T, bà V sử dụng từ ngày 20/8/1994 nhưng việc bàn

giao chỉ được thực hiện bằng miệng. Ông T3 xác định diện tích đất tặng cho khoảng 100 m² và ông nhận chuyển nhượng đất của ông P bao nhiêu thì đã bàn giao lại cho ông T, bà V bấy nhiêu. Việc ông tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T, bà V là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, ông không có yêu cầu gì đối với ông T, bà V và những người có liên quan khác. Sự việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Phạm Việt H trình bày: Ngày 10/12/1993 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C thửa đất diện tích 135m², chiều dài 30m, chiều rộng là 4,5m (*thực tế là rộng hơn, khoảng 5m*) đất tọa lạc tại khu vực chợ xã P nay là thôn L, xã P. Ngày 25/3/1994 ông chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Q thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông C có chiều dài 30m, chiều rộng 4,5m, việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương và hai bên đã tiến hành giao nhận đất ngoài thực địa nhưng không lập biên bản (*chỉ đất và nói miệng với nhau*). Sự việc tranh chấp giữa hai bên ông không có yêu cầu gì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông H có ý kiến xin vắng mặt và đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 23,2m² vị trí cụ thể như sau: đất thuộc thửa 205 tờ bản đồ 61 xã P, tổng diện tích 90,8m², phía đông giáp đất ông T dài 2,28m và đất UBND xã P dài 2,62m; phía tây giáp đất ông T, bà V dài 4,94m; phía bắc giáp đất ông C đang tranh chấp với ông Q dài 4,8m, phía nam giáp đất ông Q đang sử dụng dài 4,74m. Trên đất có 01 nhà vệ sinh theo ông Q trình bày ông xây dựng vào năm 1998.

Thửa đất đất ông T bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 90,8m² có tứ cận phía đông giáp ông T dài 2,28m và đất UBND xã P dài 2,62m; phía Tây giáp đường liên thôn rộng 5,06m, phía bắc giáp ông C dài 15,99m và cả phần đang tranh chấp là 4,8m (20,79m); phía nam giáp ông Ánh dài 10,45m, ông T1 dài 5,44m và ông Q, bà Điều phần đang tranh chấp là 4,74m, hiện nay ông T bà V đã xây dựng nhà ở cấp 4 với diện tích 67m².

Thửa đất ông Q, bà Điều đang sử dụng có diện tích 125m², tứ cận đông giáp ông T dài 25,14m, tây giáp ông T1 dài 24,87m, nam giáp đường liên thôn rộng 5,33m, bắc giáp diện tích đất đang tranh chấp với ông T bà V dài 4,74m.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/6/2019 Hội đồng định giá tài sản quyết định mức giá đối với diện tích 23,2m² đất đang tranh chấp theo giá thị

trường và có giá trị 44.080.000 đồng (1.900.000 đồng/m²); tường rào ngăn cách đất nhà ông Q với diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận đang tranh chấp xây dựng năm 2018 giá trị 2.070.000 đồng. Tổng giá trị vật kiến trúc trên đất là 46.150.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 157; Điều 160 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 1993; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 97; Điều 98; Điều 99; Điều 100; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688; Điều 689; Điều 691; Điều 695; Điều 696; Điều 697; Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ điểm b.3, tiểu mục b, mục 2.3, Điều 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc “*Quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*”.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn Q về việc yêu cầu ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V trả 23m² diện tích đất tranh chấp tại thửa 205, tờ bản đồ 61, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận như sau: Phía nam giáp đất ông Q dài 4,74m; phía bắc giáp ông Mai C dài 4,8m; phía đông giáp ông Thường dài 2,28m và giáp đất của Ủy ban nhân dân xã P là 2,26m, phía tây giáp ông T dài 4,94 m.

Buộc ông T, bà V phải tháo dỡ tường rào xây bằng gạch dài 4,74m, cao 1,8m .

[2]. Huỷ giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 205, tờ bản đồ 61, xã P, huyện K do UBND huyện K cấp giấy CNQSDĐ số BQ 909225 ngày 11/7/2016 cấp cho ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V để kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 07/12/2019, bị đơn ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Diện tích đất của hộ ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ ông Huỳnh Văn P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T4 vào ngày 02/4/1993 (*được UBND xã P xác nhận ngày 10/5/1993*); đến ngày 05/12/1993, ông Huỳnh Văn P chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T3. Ngày 20/8/1994, ông Phạm Chí T3 tặng cho ông Phạm Thanh T (*là em trai ông T3*); năm 2016, ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V tiến hành kê khai đăng ký và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số BQ 909225 ngày 11/7/2016, (*thửa đất số 205, tờ bản đồ số 61*) diện tích 90,8m².

[1.1] Giấy chuyển nhượng đất giữa ông T4 với ông P ngày 02/4/1993 không xác định diện tích chuyển nhượng và tứ cận, lời khai của ông Nguyễn Hữu T4 về việc ông T4 không xác định được diện tích đất chuyển nhượng: “*được UBND xã cấp cho một lô đất nhưng không rõ diện tích...do không có nhu cầu sử dụng nên tôi chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn P..hai bên giao đất bằng miệng ngoài thực địa...*” nên không có cơ sở xác định diện tích đất mà ông T4 đã chuyển nhượng cho ông P.

Diện tích đất mà ông P nhận chuyển nhượng của ông T4 vào ngày 02/4/1993, ông P chuyển nhượng lại cho ông Phạm Chí T3. Ông T3 cũng khai nhận chuyển nhượng của ông P diện tích bao nhiêu thì ông không rõ và ông T3 chỉ ước lượng lô đất nhận chuyển nhượng có chiều rộng lô là 4,5m, chiều dài là 14m; giấy chuyển nhượng đất giữa ông P với ông T3 ngày 05/12/1993 (*được UBND xã P xác nhận ngày 06/12/1993*) có nội dung: “*chiều ngang mặt đường là 4,5m, chiều dài 14m...*”; lời khai của ông Phạm Thanh T tại biên bản làm việc ngày 30/6/2017 đã thừa nhận: “*nhận tặng cho từ ông Phạm Chí T3 diện tích đất*

4,5m x 14m”. Như vậy, ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V nhận quyền quản lý sử dụng đất là 63m².

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2019; Báo cáo số 07/BC-PTNMT ngày 19/4/2018; Công văn số 91/PTNMT-TCKN ngày 11/9/2017 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện huyện K và Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND huyện K thì hộ ông T sử dụng diện tích đất 67,6m² (*tường rào của hộ ông T mới xây dựng năm 2018 khi đang tranh chấp*); diện tích đất còn lại đang tranh chấp 23,2m² hộ ông T không sử dụng “*đang để trống*” và trên diện tích này có 01 nhà vệ sinh của hộ ông Q xây dựng năm 1998. Do đó, có cơ sở xác định, diện tích đang tranh chấp 23,2m² không phải là của hộ ông T và hộ ông T không quản lý, sử dụng diện tích 23,2m² đất này.

[1.2] Như trên đã phân tích, ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V chỉ được nhận chuyển nhượng là 63m²; không khai hoang, quản lý và sử dụng diện tích đất đang tranh chấp 23,2m² nhưng ông T, bà V làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 90,8 m²; UBND xã P khi tổ chức lấy ý kiến khu dân cư không có tham gia của hộ ông Lê Văn Q; khi tiến hành đo đạc xác định ranh giới cấp giấy chứng nhận QSD đất không có sự tham gia, không có chữ ký xác nhận của chủ sử dụng đất liền kề là hộ ông Q là không khách quan. Do đó, UBND huyện K thu hồi phần diện tích 23,2m² đất (*trong tổng diện tích 90,8m², thửa đất số 205, tờ bản đồ số 61*) theo giấy chứng nhận QSD đất số BQ 909225 để thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nguồn gốc và hiện trạng sử dụng và Tòa án cấp sơ thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909225 ngày 11/7/2016 của UBND huyện K là đúng pháp luật.

[2]. Về việc sử dụng đất của ông Lê Văn Q:

[2.1] Thửa đất của hộ ông Lê Văn Q có nguồn gốc sử dụng:

Năm 1993, ông Nguyễn Văn C được UBND xã P bố trí 01 lô đất ở có diện tích 135m² (*chiều rộng 4,5m, chiều dài 30m*). Ngày 10/12/1993, ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên cho ông Phạm Viết H. Nội dung giấy chuyển nhượng ngày 10/12/1993 có ghi rõ: *Diện tích 135m², chiều rộng 4,5m, chiều dài 30m* và được UBND xã P ký xác nhận ngày 10/12/1993.

Ngày 25/3/1994, ông Phạm Viết H chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nêu trên cho ông Lê Văn Q. Nội dung giấy chuyển nhượng ngày 25/3/1994 cũng ghi rõ: *Diện tích 135m², chiều rộng 4,5m, chiều dài 30m* và được UBND xã P ký xác nhận ngày 26/3/1994.

Như vậy, diện tích đất nhận chuyển nhượng của hộ ông Lê Văn Q kích thước chiều rộng là 4,5m, chiều dài (*phía Đông và phía Tây*) là 30m và có diện tích 135m².

[2.2] Theo Biên bản xem xét thẩm định thực tế ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện K thì trên diện tích đang tranh chấp 23,2m² hiện có 01 nhà vệ sinh của hộ ông Q xây dựng năm 1998, đã thể hiện hộ ông Q đang là người quản lý, người sử dụng đất tranh chấp như lời khai của ông Q là có căn cứ. Mặt khác, hộ ông Q nhận chuyển nhượng có kích thước chiều dài là 30m nhưng qua xem xét thẩm định thực tế ngày 24/6/2019 thì tính cả chiều dài (*phía Đông*) của diện tích đất đang tranh chấp (24,87m + 2,28m + 2,62m) là 29,77m; phù hợp với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các giấy chuyển nhượng ngày 10/12/1993 và ngày 25/3/1994. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q về việc yêu cầu ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V trả 23,2 m² diện tích đất tranh chấp tại thửa 205, tờ bản đồ 61, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có cơ sở.

[3]. Từ các nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5]. Giữ nguyên các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 1993; Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 97; Điều 98; Điều 99; Điều 100; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688; Điều 689; Điều 691; Điều 695; Điều 696; Điều 697; Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b.3, tiểu mục b, mục 2.3, Điều 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao và Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Q.

Buộc ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V trả cho ông Lê Văn Q diện tích đất tranh chấp 23,2m² tại thửa 205, tờ bản đồ 61, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận như sau: Phía nam giáp đất ông Q dài 4,74m; phía bắc giáp ông Mai C dài 4,8m; phía đông giáp ông Thường dài 2,28m và giáp đất của Ủy ban nhân dân xã P là 2,62m, phía tây giáp ông T dài 4,94 m.

Buộc ông T, bà V phải tháo dỡ tường rào xây bằng gạch dài 4,74m, cao 1,8m .

[2]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 909225 ngày 11/7/2016 (*thửa số 205, tờ bản đồ 61, xã P, huyện K*) của UBND huyện K đã cấp cho ông Phạm Thanh T và bà Lương Thị V để ông T và bà V kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Thanh T, bà Lương Thị V phải chịu 600.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 07449 ngày 20 tháng 12 năm 2019 (*do bà Nguyễn Thị Hà nộp thay*) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Giữ nguyên quyết định về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm của bản án sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

Lê Phước Thanh