

**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: 16/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 3 - 2019

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 Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Thông
Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Ngọc Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2019, 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 03/2018/TLPT-DS ngày 3 tháng 12 năm 2018 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 14/2018/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T.

Địa chỉ: Thôn TĐ, xã Đ, huyện B1, tỉnh Quảng Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị T: Ông Huỳnh Mỹ L - Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T1,

Địa chỉ: Thôn TĐ, xã Đ, huyện B1, tỉnh Quảng Bình.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Quảng Bình.

Địa chỉ: Thị trấn H, huyện B1, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B1.

+ Bà Nguyễn Thị M

Địa chỉ: Thôn TĐ, xã Đ, huyện B1, tỉnh Quảng Bình.

+ Bà Nguyễn Thị B

Địa chỉ: Thôn TĐ, xã Đ, huyện B1, tỉnh Quảng Bình.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T trình bày:

Năm 2005, vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện B1 thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp theo phương thức ông L, bà M tự bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng 140m² đất và tài sản trên đất tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01 xã Đ, huyện B1, được Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H865945 ngày 15/12/1996 để trả nợ Ngân hàng. Giữa vợ chồng ông L, bà M và vợ chồng ông H, bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 140 m² đất, hợp đồng được UBND xã Đ, huyện B1 chứng thực.

Sau đó, UBND huyện B1 đã cấp cho vợ chồng ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006, tuy nhiên diện tích đất chỉ còn 107m². Quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà M ông bà không chuyển nhượng lại đất cho người khác nhưng diện tích đất thực tế ông bà sử dụng ít hơn 33m² khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông H, bà T cho rằng ông Phạm Văn T1 hộ liền kề là chủ sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01 xã Đ đã lấn chiếm diện tích 33m² đất.

Vì vậy, ông H, bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị Bảo phải trả lại diện tích 33m² đất và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 của UBND huyện B1 đã cấp cho ông bà.

Bị đơn ông Phạm Văn T1 trình bày:

Diện tích đất gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc là của bố, mẹ ông để lại cho ông, năm 1996 ông được UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 865923 với diện tích 180m² đất tại thửa số 122, tờ bản đồ số 01 xã Đ, huyện B1. Quá trình ông sử dụng đất ổn định, diện tích đất ông sử dụng đã xây dựng tường

rào hoặc tường nhà của các hộ liền kề, việc ông H, bà T khởi kiện cho rằng ông đã lấn chiếm 33m² đất là không có căn cứ, vì ranh giới giữa hai nhà là tường nhà phía sau của ông L, bà M xây dựng đã cũ.

Tại Công văn số 861/UBND ngày 28/5/2018, UBND huyện B1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01 xã Đ của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M với diện tích 140m² như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện B1 cấp cho ông L, bà M, tuy nhiên khi kiểm tra thực địa thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì diện tích đất thực tế là 107,0m² (biên bản ngày 03/01/2006) đã được các bên ký xác nhận số đo thực tế. Sau khi nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà M và ông H, bà T do UBND xã Đ chuyển đến, UBND huyện B1 đã hoàn tất thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 tại thửa 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 107 m² cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T.

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T đảm bảo đúng quy định của pháp luật, do đó UBND huyện B1 không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 97, Điều 98 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 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 án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T về việc buộc ông Phạm Văn T1 trả lại 33 m² đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 của ủy ban nhân dân huyện B1 đã cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T.

Ngày 19/10/2018, bà Lê Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc ông Phạm Văn T1 trả lại 2,9m² đất; chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 do cấp không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư Huỳnh Mỹ L trình bày: Giấy chuyển nhượng nhà ở và đất ở lập ngày 15/11/2005 giữa ông L, bà M và ông H, bà T ghi diện tích 140m² đất ở. Việc chuyển nhượng được UBND xã Đ xác nhận do ông Lê Thanh Th ký và đóng dấu. Sau đó 45 ngày, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2006 thì diện tích đất chuyển nhượng là 107 m² cũng được UBND xã Đ xác nhận do ông Lê

Thanh Th ký và đóng dấu. UBND xã Đ không thể xác nhận 2 nội dung khác nhau trong vòng 45 ngày khi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, nên chữ ký của các bên chuyển nhượng là giả, con dấu và chữ ký của UBND xã Đ là giả. Tương tự, biên bản đo đạc thực địa lập ngày 03/01/2006 và Trích lục bản đồ địa chính ngày 04/01/2006 cũng có dấu hiệu con dấu và chữ ký giả.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu trưng cầu giám định các tài liệu trên của bà Lê Thị T là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất lập ngày 15/11/2005 trên cơ sở sao chụp sơ đồ thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, bà M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2006 trên cơ sở đo đạc thực tế, ông L, bà M xác nhận diện tích đất chuyển nhượng là 107m². Ủy ban nhân dân huyện Bô Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T năm 2006, diện tích thửa đất 107m², là phù hợp với thực tế. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà T không có đơn khiếu nại. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông T1 lấn chiếm 33m² đất, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Năm 1996, ông L, bà M được UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 865945 với diện tích 140 m² đất tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01 xã Đ, huyện B1. Ngày 15/11/2005, ông L, bà M lập Giấy chuyển nhượng nhà ở và đất ở, với nội dung chuyển nhượng cho ông H, bà T toàn bộ 140m² diện tích đất, tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01 xã Đ, huyện B1. Ngày 03/01/2006, UBND xã Đ tiến hành kiểm tra thực địa thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì diện tích thực tế thửa đất là 107 m², việc đo đạc đã được các bên ký xác nhận số đo thực tế. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2006 ghi diện tích 107m² là dựa trên số đo thực tế, còn Giấy chuyển nhượng lập ngày 15/11/2005 ghi diện tích 140m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, bà M.

[2] UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 107 m² cho ông H, bà T trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà M và ông H, bà T, được UBND xã Đ chứng thực.

[3] Ông Phạm Văn T1 được UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 865923 ngày 15/12/1996 với diện tích 180 m² đất tại thửa số 122, tờ bản đồ số 01 xã Đ, huyện B1.

[4] Xét quá trình sử dụng đất giữa ông T1 và các hộ liền kề đã xây dựng tường rào hoặc tường nhà làm ranh giới. Ranh giới giữa hai thửa đất số 121 và thửa đất số

122 là bức tường nhà do ông L, bà M xây dựng từ trước khi chuyển nhượng cho ông H, bà T. Như vậy, hiện trạng ranh giới giữa thửa đất của ông L, bà M và thửa đất của ông T1 không có sự thay đổi trước và sau khi ông H, bà T nhận chuyển nhượng đất. Việc có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế và số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điều có thể xảy ra trong thực tế. Trong trường hợp ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Ông L, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 140 m² nhưng khi kiểm tra thực địa thửa đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất là 107 m² (việc đo đạc được ông L, bà M, ông H và ông T1 hộ liên kề xác nhận ký tên). Vì vậy, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 121, tờ bản đồ số 01 xã Đ, huyện B1 giữa ông L, bà M và ông H, bà T ghi diện tích 107 m² là phù hợp với thực tế, đúng pháp luật.

[5] Việc ông H, bà T căn cứ số liệu diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cấp cho ông L, bà M, cho rằng ông T1 lấn chiếm 33 m² đất là không phù hợp với qui định tại Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

[6] Đối với yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 của UBND huyện B1 đã cấp cho ông H, bà T, thấy: Như đã phân tích, UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 cho ông H, bà T là đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, ông H, bà T không khiếu nại. Vì vậy, việc ông H, bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 của UBND huyện B1 cấp cho ông H, bà T là không có căn cứ.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện buộc ông T1 phải trả lại 33 m² đất; và bác yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 của UBND huyện B1 cấp cho ông H, bà T là có căn cứ; nội dung kháng cáo của bà T không có cơ sở chấp nhận.

[8] Về yêu cầu trưng cầu giám định của bà Lê Thị T, thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2006 và biên bản đo đạc thực địa lập ngày 03/01/2006 có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông L, bà M và bên nhận chuyển nhượng là ông H, được UBND xã Đ chứng thực; trước và sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh giới giữa thửa đất số 121 và thửa đất số 122 không thay đổi; do đó, ý kiến của Luật sư cho rằng các tài liệu này có dấu hiệu giả mạo là không có cơ sở, việc giám định các tài liệu này là không cần thiết đối với việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận.

[9] Bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ:

- Điều 98 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T về việc buộc ông Phạm Văn T1 trả lại 33 m² đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 815698 ngày 28/02/2006 của Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002671 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

4. Án phí dân sự phúc thẩm

Bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005105 ngày 12/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự