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: **91**/2020/DS-PT
Ngày: 19-5-2020
V/v: *"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Thanh Long**
Các Thẩm phán: Ông **Trương Công Thi**
Ông **Nguyễn Xuân Điền**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên** - Thư ký Toà 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 **Đỗ Xuân Ân** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về: "*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 514/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 185 đường Tr, phường Tr1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

**** Bị đơn***: Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số 191 đường Tr, phường Tr1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

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

1/ Ủy ban nhân dân thành phố K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ; Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố K. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc V; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2019). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: Số 542 đường Ng, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

2/ Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1961. Có mặt.

3/ Anh Nguyễn Thành C1, sinh năm 1987. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Số 185 đường Tr, phường Tr1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

4/ Chị Nguyễn Thị Thanh Nh, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Đường Tr2, tổ 3, thị trấn K1, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông. Vắng mặt.

5/ Bà Võ Thị L, sinh năm 1957; vắng mặt.

6/ Anh Nguyễn Sỹ Đ2, sinh năm 1983; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7/ Chị Nguyễn Thị Lan Ph, sinh năm 1985; vắng mặt.

8/ Chị Nguyễn Thị Trang Nh1, sinh năm 1987; vắng mặt.

Cùng trú tại: Số 191 đường Tr, phường Tr1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

9/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Bệnh viện đa khoa tỉnh Quảng Ngãi, đường L1, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

10/ Bà Cao Thị H1, sinh năm 1961;

11/ Chị Võ Thị Cẩm T1, sinh năm 1984;

12/ Chị Võ Thị Thanh H2, sinh năm 1986.

Cùng trú tại: Số 406 đường Đ2, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

13/ Anh Cao Văn H3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 19 đường Đ3, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

14/ Chị Nguyễn Thị Thúy H4, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số 412 đường P1, phường H5, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

15/ Bà Hoàng Thị Đ4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Xóm 1, xã V, huyện Th1, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

16/ Anh Lê Trường Th2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ5, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

**** Người làm chứng:***

1. Ông A, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 109 đường Tr4, thôn K3, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

2. Ông A2, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Thôn K2, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

3. Anh Lê Văn N1, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: thôn K2, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

4. Ông Lê Hoài Nh, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 63 đường Tr5 Văn, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

5. Ông Hà Công S1.

Địa chỉ: Thôn K3, xã Đ6, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

6. Ông Hoàng Thân S1.

Địa chỉ: Tổ 1, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Tiến T3.

Địa chỉ: Thôn K2, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Ngọc H6 và bà Nguyễn Thị Kh.

Cùng trú tại: Số 190 đường Tr, tổ 1, phường Tr1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

**** Người kháng cáo***: Nguyên đơn - bà Hoàng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 5 năm 2013, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị T khai:

Ngày 11/10/1999, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số P081533, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00722 QSDĐ/25-1999/QĐUB-TX, thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8D ghi tên hộ ông Nguyễn Thanh C, trong GCNQSDĐ này phần trên ghi diện tích 1.300m^2, phần dưới ghi diện tích 1.502 m^2, việc ghi diện tích chênh lệch giữa 1.300m^2 và 1.502 m^2 là do cơ quan nhà nước ghi sai chứ không phải do vợ chồng bà. Trên thực tế vợ chồng bà vẫn sử dụng diện tích đất 1.502 m^2 từ năm 1987 đến nay.

Năm 2001, vợ chồng bà đã chuyển nhượng 378 m^2 đất cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H6, bà Nguyễn Thị Kh ở phía Bắc và diện tích đất của vợ chồng bà vẫn tiếp giáp với đất của bị đơn H.

Ngày 22/4/2006, vợ chồng bà đã thoả thuận với vợ chồng bị đơn Nguyễn Sỹ H nội dung:

"Hai bên thoả thuận mở chung một lối đi chung giáp ranh giữa hai gia đình. Hai bên thống nhất cụ thể như sau: Phía trước giáp đường Tr gia đình ông C chịu mở 0,5m, phía sau mở 2m tính theo tim hàng rào. Gia đình ông H phía trước đường Tr chịu mở 1,5m, phía sau 0m tính theo tim hàng rào… Hai gia đình đi đến thống nhất: Con đường đi chung giữa hai hộ …"

Đến năm 2010 vợ chồng bà đã làm thủ tục hợp thức hoá thêm 64,3 m^2 nằm giữa lô đất của vợ chồng bà và bị đơn H đồng thời xin cấp đổi "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số P081533, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất số 00722 QSDĐ/25-1999/QĐUB-TX ngày 11/10/1999. Uỷ ban nhân dân thành phố K đã đồng ý và điều chỉnh diện tích đất tăng thêm 64,3 m^2 đồng thời trừ 123,9 m^2 đất Nhà nước đã thu hồi của nguyên đơn vào cuối năm 2009 để mở rộng đường Tr, và căn cứ vào kết quả xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) nên khi Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp đổi cho vợ chồng bà "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất" số BD 258991 ngày 04/10/2010 thì đất có diện tích đất là 967,5 m^2, đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ 62; đất chỉ thuộc quyền sử dụng của 2 vợ chồng bà, không còn thuộc Hộ gia đình nguyên đơn nữa. Trong diện tích 967,5 m^2 theo GCNQSDĐ ngày 04/10/2010 không có diện tích 64,3 m^2 tăng thêm. Ngày 26/5/2011 gia đình bị đơn H làm nhà đã lấn sang đất mở đường đi chung giữa 2 gia đình và hai bên phát sinh mâu thuẫn. Đến ngày 12/8/2011 bị đơn H tự động rào một phần đất làm đường đi chung không có sự đồng ý của vợ chồng bà. Tiếp tục đến ngày 08/4/2013 bị đơn H đào móng xây hàng rào trong lúc vợ chồng bà đi vắng; khi về bà thấy bị đơn H đã đào trụ rào phía trước và đào gốc cây B1 phía sau đất của vợ chồng bà về phía đồng.

Bà T đã tự đo kiểm tra thấy thiếu đất, cụ thể: hướng tây giáp đường Tr thiếu 27 cm; hướng đông giáp đất ông B thiếu 20 cm nên bà đã làm đơn đề nghị Uỷ ban nhân dân phường Tr1 giải quyết tranh chấp đất đai với vợ chồng bị đơn. Ngày 25/4/2013 Uỷ ban nhân dân phường Tr1 tiến hành hoà giải giữa vợ chồng bà và vợ chồng bị đơn H nhưng không thành.

Sau khi Uỷ ban nhân dân phường Tr1 tiến hành hoà giải nhưng không thành, vào 8/5/2013 bị đơn H vẫn tiếp tục xây hàng rào cao 4m.

Trên cơ sở nguyên đơn tự xác định thiếu đất có vị trí:

- Phía Đông giáp đất ông B thiếu khoảng 20cm;
- Phía Tây giáp đường Tr thiếu khoảng 27 cm;
- Phía Nam giáp đất ông H dài khoảng 55m;
- Phía Bắc giáp đất nhà nguyên đơn dài khoảng 55m.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/5/2013 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng: Tổng diện tích đất nguyên đơn xác định thiếu là khoảng 12 m^2; diện tích đất thiếu này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, trị giá khoảng 30 triệu đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của vợ chồng nguyên đơn là 0,87 m^2 và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ H trả lại phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Sỹ H trình bày và yêu cầu như sau:

Bị đơn H được Uỷ ban nhân dân xã Đ5 cấp đất năm 1986 và sinh sống từ đó đến nay. Năm 1993 bị đơn H xây nhà và tường rào. Năm 1999 Hộ gia đình

ông được cấp "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số P081533 ngày 11/10/1999 diện tích là 1.640m^2, thửa số 61, tờ bản đồ 8D, vị trí tại thôn K2, xã Đ5, thị xã K, tỉnh Kon Tum (nay là số 191 đường Tr, phường Tr4, thành phố K, tỉnh Kon Tum) ghi hộ ông Nguyễn Sỹ H nhưng thực tế đất này là của vợ chồng ông, vợ là Võ Thị L.

Năm 2009 có chủ trương làm đường Tr, ông C bàn với vợ chồng ông mở đường chung 2m, phía trước bị đơn H 1,5m, ông C 0,5m; phía sau ông C 2m và hai bên đã viết giấy cam kết luôn. Mấy tháng sau ông mời ông S thợ xây đến làm quán cho vợ chồng ông thì ông C lại bảo đường 2m nhỏ thống nhất mở 2,4m, mỗi người trước sau bỏ thêm 0,2m nữa, ông đồng ý và bảo ông S cứ vậy mà làm, khi nào xong thì 2 bên làm giấy tờ cam kết với chính quyền sau.

Khi xây xong, thì xảy ra mâu thuẫn giữa 2 gia đình nên 2 bên thống nhất huỷ cam kết. Ông lại bảo ông S tiếp tục xây trụ và rào lại theo tường cũ của gia đình ông, ông C là người trực tiếp giám sát và chỉ thợ xây trụ và rào.

Năm 2010 ông C đổi lại bìa đỏ, đo đạc lại lúc nào ông không biết và cũng không mời thành viên nào trong gia đình ông chứng kiến. Tối hôm ông đi tập huấn cựu chiến binh về ông C nhờ ông ký hồ sơ đổi sổ. Ông thấy 1 cạnh dư 1,5m, bị đơn H hỏi ông C: *"Có lấn đất tao không mà dư tới mét rưỡi"*. Ông C trả lời: *"Không ai lấn đất anh"*. Ông thấy mọi người ký rồi nên ký.

Ông có xây lại tường cũ và có mời tất cả các ban ngành trong Phường về chứng kiến và mời Ban nhân dân thôn giám sát để thợ xây; ông không không lấn đất của nguyên đơn; ranh giới giữa 2 nhà là trụ trước tường và gốc B1 phía sau.

Ngày 01/11/2016 ông làm "Đơn phản tố" với nội dung như sau:

Sau khi xem xét các tài liệu giấy tờ có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T, ông thấy rằng việc đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự chứng kiến của gia đình ông mà hợp thức hoá cho đo đạc năm 2007 sau khi ông C đã phá bức tường cũ của gia đình ông và chỉ cho cán bộ địa chính đo đạc và lập sơ đồ năm 2007. Mặt khác quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Uỷ ban nhân dân thành phố K đã hợp thức hoá cho ông C, bà T diện tích đất 64,3 m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1999 của gia đình ông C, bà T. Đây là diện tích đất của gia đình ông sau khi thoả thuận làm đường chung vào năm 2006 dẫn đến đất của gia đình bị đơn H bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, bị đơn ông Nguyễn Sỹ H khẳng định không làm gì mới để lấn chiếm đất của gia đình nguyên đơn và cho rằng việc UBND thành phố K hợp thức hóa diện tích 64,3 m^2 cho vợ chồng nguyên đơn trong GCNQSDĐ ngày 04/10/2010 đã lấn chiếm đất của ông, cụ thể như sau: Đoạn từ phía đông tính về phía Tây dài 51,66m, thì vợ chồng nguyên đơn lấn chiếm đất

của vợ chồng bị đơn 1,7m. Đoạn từ cuối đất của bị đơn về phía Đông, nguyên đơn lấn sang đất của bị đơn về phía Nam 0,79m. Tổng diện tích đất của vợ chồng bị đơn bị vợ chồng nguyên đơn lấn chiếm là 64,3 m^2. Còn lại đoạn từ mét 51,66 (tính từ Đông sang Tây 18,2m thì vợ chồng nguyên đơn không lấn sang đất vợ chồng bị đơn). Diện tích đất 64,3 m^2 này, bị đơn nêu ra để làm căn cứ yêu cầu Hội đồng xét xử hủy GCNQSDĐ do UBND thành phố K cấp cho vợ chồng nguyên đơn ngày 04/10/2010. Bị đơn chưa yêu cầu vợ chồng nguyên đơn trả lại diện tích 64,3 m^2 đất trong vụ án này.

Bị đơn H thấy rằng việc Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BD 258991 cấp ngày 04/10/2010 cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T là trái quy định của Luật đất đai năm 2003, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn.

Do đó, bị đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BD 258991 do Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp ngày 04/10/2010 cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T.

Ngày 09/4/2019 ông Nguyễn Thanh C đã làm giấy uỷ quyền cho vợ là nguyên đơn Hoàng Thị T đại diện tham gia tố tụng vụ án, có quyền tự quyết định toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án.

- Tại các bản tự khai ngày 04/9/2013 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị L (vợ bị đơn H) trình bày:

Bà thống nhất lời khai của chồng bà là ông Nguyễn Sỹ H đã khai trong bản tự khai ngày 4/9/2013 và có đơn xin vắng mặt.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sỹ Đ khai: Anh là con của ông Nguyễn Sỹ H và bà Võ Thị L, về nguồn gốc đất của bố mẹ anh tại số 191 Tr, thành phố K, tỉnh Kon Tum hiện nay đúng như bố anh trình bày. Vì anh là con nên có tên trong hộ khẩu của gia đình chứ anh không có quyền lợi gì đối với diện tích đất mà UBND thị xã K cấp cho bố mẹ anh. Ngày 16/4/2009 anh đã được bố mẹ cho diện tích 398 m^2 đất từ GCNQSDĐ do UBND thị xã K cấp cho bố mẹ ngày 11/10/1999, diện tích đất bố mẹ cho anh nằm phía Nam không giáp đất của ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho bố mẹ anh.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 24/4/2017 và ngày 21/4/2017 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Sỹ Đ2; chị Nguyễn Thị Lan Ph; chị Nguyễn Thị Trang Nh1 thống nhất với nội dung mà bị đơn ông H đã khai và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Tại các đơn xin vắng mặt ngày 11/9/2019 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh C; chị Nguyễn Thị Thành Nh; anh Nguyễn Thành C1; chị Nguyễn Thị Thúy H4 thống nhất với nội dung mà nguyên đơn bà Hoàng Thị T đã khai và có đơn xin vắng mặt. Ngoài ra, tại đơn xin vắng mặt ngày 12/8/2019 bà Hoàng Thị Đ4 khai: Có tên trong sổ hộ khẩu nhà bà T và ông C là nhập khẩu để làm ăn chứ không liên quan đến tài sản đang tranh chấp trong vụ án và có đơn xin vắng mặt.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 12/7/2019; 15/7/2019; 12/6/2019; 15/6/2019 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Văn P, bà Cao Thị H1, chị Võ Thị Cẩm T1, chị Võ Thị Thanh H2, anh Cao Văn H3 khai: Có tên trong sổ hộ khẩu nhà bị đơn ông H là nhập khẩu để đi học và làm ăn không liên quan đến tài sản đang tranh chấp trong vụ án và có đơn xin vắng mặt.

- Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 13/8/2019 ông Nguyễn Ngọc H6 và bà Nguyễn Thị Kh trình bày: Năm 2001 tôi có nhận sang nhượng một phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T với diện tích 378m^2 , mọi thủ tục đã được hoàn tất từ lâu. Còn việc tranh chấp đất đai giữa ông H và bà T vợ chồng bà không có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt vợ chồng tôi.

- Tại văn bản số 2944/UBND-NC ngày 23/12/2016 Uỷ ban nhân dân thành phố K trả lời:

Đối với phần diện tích tăng 64.3 m^2, theo phiếu ý kiến khu dân cư do UBND phường Tr1 lập ngày 02/8/2010 thể hiện: Phần diện tích tăng thêm nói trên có nguồn gốc được UBND xã Đ5 giao đất giãn dân tách hộ lập vườn năm 1984. Năm 1999, khi nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận, phần diện tích đất này chưa được xét cấp Giấy chứng nhận do khi đo đạc tập thể chưa xác định được ranh giới. Năm 2010, ranh giới đất đã có tường rào xây dựng giữa các hộ ổn định, không xảy ra tranh chấp. Căn cứ Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ - CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, phần diện tích tăng thêm 64,3m^2 đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nên Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố ký cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thanh C (Giấy chứng nhận số BD 258991 cấp ngày 04/10/2010). Tuy nhiên , căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00722QSDĐ/25 - 1999/QĐUB - TX do UBND thị xã K cấp ngày 11/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Thanh C, thửa đất số 58 tờ bản đồ 8D, diện tích 1502m có kích thước tứ cận : (Đường hiện trạng rộng 12m).

+ Phía Tây giáp đường: 21.68m.
+ Phía Đông giáp thửa 56, 59, 60: 22.8m.
+ Phía Bắc giáp thửa 57: 70.7m.

+ Phía Nam giáp thửa 61: 66m.

Năm 2001, hộ ông Nguyễn Thanh C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H6 một phần diện tích 378 m^2 đất vườn với kích thước tứ cận: (thửa đất cách tim đường Tr 12m).

+ Đông giáp bà T: 6.0m

+ Tây giáp đường Tr: 6.0m

+ Nam giáp đất còn lại của ông Nguyễn Thanh C: 64.0m

+ Bắc giáp Phạm Văn C2: 65.0m

Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Thanh C cấp theo đường đất hiện trạng 10m và khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H6 đã trừ theo quy hoạch đường Tr là tim đường vào 12m . Như vậy , thực chất phần diện tích ông Nguyễn Thanh C đã chuyển nhượng là 410.6 m^2 (378 m^2 cấp cho ông Nguyễn Ngọc H6 và 32.6 m^2 trừ làm đường Tr). Năm 2009, Nhà nước thu hồi 123.9 m^2 của hộ ông Nguyễn Thanh C để thực hiện dự án mở rộng đường Tr.

Khi ông Nguyễn Thanh C nộp hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng và trừ làm đường giao thông là 967.5 m^2 (1.502 m^2 - 378 m^2 - 32.6 m^2 - 123,9 m^2 = 967.5 m^2).

Như vậy, Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T ngày 04/10/2010 với diện tích 967,5 m^2 là đúng với diện tích kích thước đã cấp giấy chứng nhận năm 1999.

Việc xác lập hồ sơ cấp đổi thể hiện 64,3 m^2 diện tích tăng nằm ngoài giấy chứng nhận đã cấp năm 1999 là không phù hợp.

- Tòa án đã xác minh tại Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố K yêu cầu cung cấp giấy chứng nhận số P 081533 mang tên hộ ông Nguyễn Thanh C do UBND thị xã K cấp ngày 11 tháng 10 năm 1999 với tổng diện tích là 1.502 m^2. Đến ngày 04/10/2010 Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố K cho rằng giấy GCNQSDĐ này, Phòng Tài nguyên không còn lưu trữ nữa nên không thể cung cấp được cho Tòa án vì lý do: Tại thời điểm năm 1999 quy định chỉ cấp 01 bản gốc cho người dân nên Phòng Tài nguyên không có để lưu giữ (BL313,314)

- *Người làm chứng ông A1 trình bày:*

Trước đây ông A1 là Trưởng Ban công tác Mặt trận thôn. Vào sáng ngày 8/5/2013 bị đơn H có mời ông A1 tới để chứng kiến việc ông H xây lại bức tường trên nền móng cũ và ông A1 có thấy còn móng tường cũ; ông A1 có ký vào văn bản xác minh mà ông H cung cấp bản pho tô cho Toà án.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Tiến T3 trình bày:* Thời còn làm thôn trưởng thôn SII, phường Tr4, ông T3 chỉ biết địa chính phường và thôn trưởng

khi đo đạc xong thì ông T3 chỉ biết ký xác nhận vào các giấy tờ có liên quan, còn nội dung liên quan đến vụ tranh chấp này thì ông T3 không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông T3.

- *Người làm chứng ông Hoàng Thân S1 trình bày:* Ông S1 có xây dựng cho ông H, hai bên mở đường chung có ông C chỉ mốc mở đường chưa làm xong đã xảy ra mâu thuẫn mất đoàn kết nên ông S1 đã rào lại theo đường móng cũ.

Với các nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 106, 202, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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

Không chấp nhận đơn khởi kiện ngày 10 tháng 5 năm 2013 của Nguyên đơn bà Hoàng Thị T đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 0,87 m^2.

Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố ngày 01 tháng 11 năm 2016 của bị đơn ông Nguyễn Sỹ Hường đối với yêu cầu Huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BD 258991 do Uỷ ban nhân dân thành phố K cấp ngày 04/10/2010 cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 47, 48, 51 dài 16,79 m

Phía Tây giáp đường Tr dài 16,15m

Phía Nam giáp thửa 51 dài 58m

Phía Bắc giáp thửa 44 dài 59,47m

Bà Hoàng Thị T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố K xem xét làm rõ diện tích đất 202m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 258991, do UBND thành phố K cấp cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T ngày 04/10/2010 (được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 QSDĐ/25-

1999/UBND-TX do UBND thị xã K cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh C ngày 11/10/1999) theo quy định của pháp luật để tránh thất thoát tài sản của nhà nước.

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

Trong thời hạn luật định, ngày 26/11/2019 bà Hoàng Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị T yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 0,87m^2, còn bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BD 258991 cấp ngày 04/10/2010 cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T.

Xét:

[1]. Quyền sử dụng đất của vợ chồng nguyên đơn bà Hoàng Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 258991, do UBND thành phố K, tỉnh Kon Tum cấp ngày 04/10/2010 (đã được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 00722 do UBND thị xã K cấp ngày 11/10/1999), có chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp thửa số 47, 48, 51 có chiều dài là 16,79m (16+0,79).
- Phía Tây giáp đường Tr chiều dài là 16,28 m.
- Phía Bắc giáp thửa 44, có chiều dài là 59,47m + 2,81 m = 62,28 m.
- Phía Nam giáp thửa 51, có chiều dài là 55,01 m + 2,4 m = 57,41 m.

Theo thực tế đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Phía Đông giáp các thửa đất số 47, 48, 51 dài 16,79 m (so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế thì bằng nhau);
- Phía Tây giáp đường Tr dài 16,15 m [so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế thì (16,28-16,15) thiếu 0,13m];
- Phía Nam giáp thửa đất số 51 dài 58 m (so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế thì 58m - 57,41m = thừa 0,59m);
- Phía Bắc giáp thửa đất số 44 dài 59,47m (so sánh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc thực tế thì 62,28m - 59,47m = thiếu 2,81 m);

[2]. Đất của vợ chồng bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 081533 do UBND thị xã K cấp ngày 11/10/1999 cho hộ ông Nguyễn Sỹ H trên Giấy chứng nhận được cấp chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp thửa 60, 64, 65 có chiều dài là 22m;

- Phía Tây giáp đường đất (nay là đường Tr) có chiều dài là 30 m (theo đường hiện trạng cũ);

- Phía Bắc giáp thửa 58, có chiều dài là 66 m (theo hiện trạng cũ);

- Phía Nam giáp thửa 62, có chiều dài là 60 m;

Thực tế đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ các cạnh đều có chiều dài như sau:

- Phía Đông giáp các thửa đất số 60, 64, 65 dài 20,8 m (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 22m - 20,8m = 1,2m);

- Phía Tây giáp đường đất dài 29,78m (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 30m -29,78m = 0,22m);

- Phía Nam giáp thửa đất số 62 dài 50,2m (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 60m - 50,2m = 9,8m);

- Phía Bắc giáp thửa đất số 58 dài 58m (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 66m- 58m = 8m).

Tòa án đã tiến hành đo đạc phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên có chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp hộ ông Nguyễn Kim B dài 0,79m;

- Phía Tây giáp đường Tr dài 0m;

- Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Sỹ H dài 58m;

- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thanh C dài 58m;

Tổng diện tích là 22,9m^2 (có sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) trong đó có 1,36 m^2 đất thổ cư, 21,54 m^2 đất nông nghiệp.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2017, Hội đồng định giá tài sản xác định diện tích tranh chấp là 22,9m^2 có giá trị 4.080.384 đồng.

Trên phần diện tích đất tranh chấp ông Nguyễn Sỹ H đã xây dựng 01 tường rào dài 18,2 m; cao 2,2 m; xây dựng năm 2014.

Từ thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích sử dụng thực tế của bị đơn ông Nguyễn Sỹ H thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T. Án sơ thẩm xác định là đúng pháp luật.

Đối với diện tích đất của vợ chồng nguyên đơn so với thực tế sử dụng và nguồn gốc được duyệt cấp theo hồ sơ lưu trữ do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K cung cấp thì hộ ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T được cấp 1.300 m^2. Thực tế vợ chồng nguyên đơn sử dụng 1.502 m^2 (thừa 202 m^2).

[3]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Sỹ H, thì thấy:

Ngày 11/10/1999, UBND thị xã K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho hộ ông Nguyễn Thanh C số P 081533 với tổng diện tích là 1.502 m^2, đến năm 2001 gia đình ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H6 và bà Nguyễn Thị Kh một phần diện tích, là 378 m^2.

Năm 2009, UBND thành phố K thu hồi diện tích 123,9 m^2 để làm đường Tr. Tại Công văn số 2944/UBND-NC ngày 23/12/2016 của UBND thành phố K thì diện tích còn lại của nguyên đơn bà Hoàng Thị T là 967.5 m^2, đồng thời thể hiện: *"Phần diện tích 32.6 m^2 là việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông C cấp theo đường đất hiện trạng 10m và khi chuyển nhượng cho ông H6 đã trừ theo quy hoạch đường Tr là tim đường 12m. Như vậy, thực chất phần diện tích ông C chuyển nhượng là 410.6 m^2".* UBND thành phố K cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C, bà T là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 081533 ngày 11/10/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh C phần trên ghi hộ ông C được quyền sử dụng 1.300 m^2 nhưng Bảng liệt kê cụ thể các thửa phía dưới của giấy chứng nhận thì tổng diện của thửa đất này là 1.502 m^2. Tòa án đã tiến hành làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố K, tại Biên bản làm việc ngày 11/10/2019 thì: *"Theo sơ đồ nghiệm thu đo đạc cấp GCNQSDĐ khu dân cư nông thôn xã Đăk Bla, thị xã K, tỉnh Kon Tum ghi diện tích hộ ông C được quyền sử dụng 1.300 m^2, việc GCNQSDĐ trên UBND thành phố K cấp cho hộ ông C ghi trên là 1.300 m^2 là đúng, còn phần dưới có ghi là 1.502 m^2 là do nhầm lẫn",* (có danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ do Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố K cung cấp).

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 081533 ngày 11/10/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh C là không đúng về diện tích dẫn đến việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 258991 cấp ngày 04/10/2010 cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T cũng không đúng về diện tích (thực tế còn lại phải là 765,5 m^2 [1.300 m^2 – (378 m^2 + 32.6 m^2 + 123,9 m^2) = 765.5 m^2], thừa 202m^2). Án sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum xem xét làm rõ diện tích đất 202m^2 đã cấp thừa cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Thị T để cho đúng quy định của pháp luật. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để kiến nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BD 258991 do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp ngày 04/10/2010 cho ông Nguyễn Thanh C, bà Hoàng Thị T là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới, khác so với án sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên

Bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị này là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ, đứng pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp).

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Hoàng Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 105 Luật đất đai năm 2003;

Điều 106, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 1, 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Hoàng Thị T đối với yêu cầu buộc Bị đơn ông Nguyễn Sỹ H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 0,87 m^2.

2. Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Nguyễn Sỹ H đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số BD 258991 do Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum cấp ngày 04/10/2010, cấp cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T có tứ cận, như sau:

Phía Đông giáp thửa 47, 48, 51 dài 16,79 m;

Phía Tây giáp đường Tr dài 16,15m;

Phía Nam giáp thửa 51 dài 58m;

Phía Bắc giáp thửa 44 dài 59,47m.

Bà Hoàng Thị T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum xem xét làm rõ diện tích đất 202 m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 258991, do UBND thành phố K cấp cho ông Nguyễn Thanh C và bà Hoàng Thị T ngày 04/10/2010 (được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00722 QSDĐ/25-1999/UBND-TX do UBND thị xã K cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh C ngày 11/10/1999) theo quy định của pháp luật để tránh thất thoát tài sản của Nhà nước.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002257 ngày 28/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum. Bà Hoàng Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

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

Nguyễn Thanh Long