

Bản án số: 153/2022/DS-PT

Ngày: 28 - 06 - 2022

*“V/v: Đòi lại 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 Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán Ông Nguyễn Văn Tào
Ông Đặng Kim Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà 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 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 về *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1779/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1937; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức N, Văn phòng luật sư C, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh L; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc A, Văn phòng luật sư Quốc Ân, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: 163 đại lộ H, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh P, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N; có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1939; vắng mặt.

- Bà Trương Thị N1, sinh năm 1947; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1966; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1968; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1990; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Tấn C1, sinh năm 1991, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn HL, xã KL, huyện C2, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự và Bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K trình bày:*

Cha mẹ đẻ ông Nguyễn Tấn K là ông Nguyễn X bà Võ Thị X có mảnh vườn 7 sào đất tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 1965 ông K lập gia đình thì cha mẹ đẻ ông có cho đất để làm nhà ở, nhưng chưa viết giấy. Đến năm 1982, cha mẹ ông K đã thỏa thuận hợp và bàn với các con của ông X để lập giấy phân vườn cho ông K 02 sào đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Nghĩa Bình (nay là tỉnh Quảng Ngãi) có giới cận: phía Đông cận đường đi đất công thổ, phía Tây cận 05 sào đất còn lại, điểm chuẩn từ miệng giếng phía Đông thẳng vào phía Nam giáp đường cái lớn, thẳng ra phía Bắc giáp cây Bời Lời đứng giữa bờ rào, theo sự nhất trí chỉ định ban ngày; phía Bắc giáp vườn ông Lãnh, phía Nam giáp đường đi trong vườn.

Việc lập Giấy phân vườn có sự chứng kiến của ông Nguyễn Th và Nguyễn H1 (anh ruột của ông K). Từ đó, ông K sử dụng liên tục ổn định theo ranh giới đã phân chia và được UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18 -12 - 1999 tờ bản đồ số 04, số thửa 1578, diện tích 1000m² đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn K.

Năm 2008 hộ ông K tách thửa 1578 thành 02 thửa là:

- Thửa đất số 2199, tờ bản đồ số 04, diện tích 898m² được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K ngày 01/02/2008, thửa đất này đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh B và bà Nguyễn Thị Kh

- Thửa đất số 2200 tờ bản đồ số 04 diện tích 102 m² được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K vào ngày 01/02/2008 gia đình ông K sử dụng hợp pháp, trên đất có 11 cây Dừa gia đình ông K đã trồng từ trước năm 1982. Ông K đi vào thành phố Hồ Chí Minh để thăm con thì anh Nguyễn Minh L là người sử dụng đất liền kề đã ngang nhiên chặt 04 cây dừa vào năm 2018 và lấn chiếm đất để trồng cây Đinh Lăng. Ông K gặp hỏi chuyện với anh L thì anh L trả lời đất này Nhà nước đã cấp cho anh rồi, nên anh có quyền chặt cây và lấy đất sử dụng.

Ông K đã gửi đơn đến UBND xã H đề yêu cầu giải quyết, và Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện N cung cấp thông tin vào ngày 10/10/2019 thì được biết thửa đất số 2200 của hộ ông Nguyễn Tấn K, trong quá trình đo đạc theo dự án Vlap đo bao trong thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1.744,6m² cấp cho ông Nguyễn Minh L ngày 25/5/2017.

Thửa đất số 2200 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/02/2008 diện tích 102m², nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 26/6/2020 theo bản vẽ có diện tích là 340,64m². Diện tích đất tăng là do năm 1999 ông K làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông K tự điền diện tích chứ cấp có thẩm quyền không đi đo đạc thực tế; nhưng về các ranh giới và hiện trạng sử dụng không thay đổi. Ranh giới phía Nam thửa đất của ông K giáp với đường đi nội bộ trong vườn, đường đi có chiều rộng khoảng 1,5m đến 02m. Nay ông K tự nguyện lấy gốc dừa làm ranh giới, phần đất còn lại của ông K tự nguyện để đường đi nội bộ. Ông K chỉ dẫn đo vẽ ngày 26/6/2020.

Toàn bộ diện tích đất 340,64m² theo kết quả đo đạc thực tế ngày 26/6/2020, hiện nay ông Nguyễn Minh L đã chiếm và trồng cây Đinh Lăng, ông L đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Vậy nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Minh L phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 340,64m² theo kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 04 tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Đông giáp đường thôn, phía Tây giáp thửa đất số 1577, phía Nam giáp đường nội bộ, phía Bắc giáp đất của ông Huỳnh B.

- Cây Đinh Lăng trồng trên diện tích 340,64m² hiện nay đã chết toàn bộ, nên ông K thay đổi yêu cầu không yêu cầu thu dọn cây Đinh Lăng

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752 số vào sổ CS05785 thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1744,6m² tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Minh L vào ngày 25/5/2017

Về đất cấp cho hộ ông K vào năm 1999, về nguồn gốc đất: là do cha mẹ ông K cho, thời điểm này trong sổ hộ khẩu gia đình ông K gồm có: Nguyễn Thị S (Vợ ông K), con trai Nguyễn Tấn H1, con dâu Hồ Thị Xuân T2, hai cháu nội là Nguyễn Thị Kim L2 và Nguyễn Tấn C1. Các con và các cháu của ông đã vào Miền Nam sinh sống từ năm 1995 đến nay, đất cấp cho hộ nhưng thực ra các con và các cháu không có yêu cầu quyền lợi gì.

- *Bị đơn ông Nguyễn Minh L trình bày:*

Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp với ông Nguyễn Tấn K là của ông nội (cụ Nguyễn X bà Võ Thị X) tạo lập và phân chia cho ông Nguyễn Th (là cha ông L) sử dụng ổn định và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/1999 với tên thửa đất số 1577 tờ bản đồ số 04 diện tích 1.750m² tại xã H. Đến năm 2017, ông Nguyễn Th làm Hợp đồng tặng cho thửa đất số 1577 cho ông L. Khi được tặng cho, ông L làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp vào ngày 25/7/2017, số phát hành CG1987752, số vào sổ CS05785 với tên thửa đất số mới là 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1.744,6m² đứng tên Nguyễn Minh L. Trên thửa đất có căn nhà ông L đứng tên sở hữu và sử dụng.

Trên khoảng đất trống trước nhà đang tranh chấp, ông L đã trồng cây Đinh lăng và có chặt 04 cây Dừa, vì cây Dừa là của cha ông trồng.

Nay ông L không đồng ý khởi kiện của ông K, vì Cha ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cùng thời gian với ông K, nguồn gốc là đều được ông Nội tặng cho, hai bên đã sử dụng riêng từ lâu. Diện tích đất của Cha ông sử dụng đến nay ông tiếp tục sử dụng không tăng và ông được tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

- *Ông Hồ Thanh P, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, đại diện cho Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Về nguồn gốc: Hộ ông Nguyễn Tấn K đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1999 được UBND xã xác nhận nguồn gốc đất tại thửa đất số 1578 tờ bản đồ số 4 xã H. Ngày 18/12/1999 UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K thuộc thửa số 1578 tờ bản đồ số 4 diện tích 1000m² (Đất ở 200m², đất vườn 800m²).

Ngày 18/11/2008 thửa đất 1578 được tách thành 2 thửa: Thửa 2199 theo Giấy chứng nhận số H00357 cấp năm 2008 diện tích 898m² (đất ở 100m², đất vườn 798m²); thửa đất 2200 theo Giấy chứng nhận số H00356 cấp năm 2008, diện tích 102m² (đất ở 100m², đất vườn 0,2m²).

Tuy nhiên, ngày 18/12/1999 hộ ông Nguyễn Th cũng được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1577 tờ bản đồ số 4 diện tích 1750m² tại xã H, không cấp phân ranh giới và diện tích của hộ ông Nguyễn Tấn K đã kê khai được cấp.

Thực hiện việc yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh L, sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 25/5/2017 ông Nguyễn Minh L được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110, tờ bản đồ 17 diện tích 1744,6m². Đã cấp phần diện tích đất được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận năm 1999 của ông Nguyễn Tấn K vào cho ông Nguyễn Minh L.

Thửa đất mới số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích 1744,6m² được dự án đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2013. Trong quá trình đo đạc chưa xác định được mốc giới và ranh giới cụ thể. Dẫn đến đo bao phần đất ông K đã được cấp Giấy chứng nhận vào cấp đất cho ông Nguyễn Minh L.

Quá trình kiểm tra chỉ căn cứ bản đồ dự án đo đạc để lấy diện tích và hiện trạng không thể hiện ranh giới cụ thể tại hiện trạng, nên xác định nhằm so với hồ sơ địa chính. Căn cứ quy định, việc UBND huyện và Sở Tài nguyên và môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, việc xác lập hồ sơ còn thiếu sót, nhầm lẫn trong quá trình kiểm tra, đo đạc nên dẫn đến việc xác định chưa đúng diện tích và ranh giới.

Do đó, sau khi xem xét Giấy chứng nhận cấp đổi số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110, tờ bản đồ 17 diện tích 1744,6m² là không đúng quy định do xác lập diện tích, ranh giới chưa chính xác. Đề nghị Tòa án nhân dân xem xét để thu hồi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định và sẽ thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 “Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai chỉ thực hiện khi có bản án của Tòa án”.

- Bà Trương Thị NI trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Th (đã chết năm 2018) bà và ông Th sống chung với nhau như vợ chồng vào năm 1998 không có đăng ký kết hôn không

có con chung với nhau. Hiện nay bà đang sinh sống trên căn nhà và thửa đất số 110 đã tặng cho ông Nguyễn Minh L là con trai.

Toàn bộ tài sản có trên thửa đất 1577 nay là thửa 110 là tài sản của ông Th đã tặng cho ông Nguyễn Minh L, bà không có công sức đóng góp gì về tài sản này bà không có liên quan gì và không có ý kiến gì.

Năm 2017 ông Th và gia đình ông Th đã làm thủ tục tặng cho đất và nhà ở cho ông Nguyễn Minh L, bà đồng ý, và không có khiếu nại gì.

Về thửa đất 110 và toàn bộ tài sản trên đất đã tặng cho ông Nguyễn Minh L, bà không yêu cầu quyền lợi và không liên quan gì vì nay bà tuổi đã cao, nên bà yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà cam đoan không có khiếu nại gì về vấn đề này.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Tấn K; Bà thống nhất lời trình bày của ông K về các thành viên có trong hộ khẩu, về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cấp có thẩm quyền đối với thửa đất số 1578 nay là thửa 2199 và thửa 2200.

Đối với thửa đất 2199 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh B. Thửa đất số 2200 gia đình bà sử dụng hợp pháp, trên đất có 11 cây dừa gia đình bà đã trồng trước năm 1982, nay ông L đã chặt 04 cây dừa.

Đất cấp cho hộ, nhưng thực tế nguồn gốc đất là của Cha mẹ ông K cho ông K (lưu hạ), bà không có ý kiến gì về việc cấp đất cho hộ gia đình.

Nay ông L lấn chiếm đất của ông K, bà yêu cầu phải trả lại đất cho ông K và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh L.

Vì điều kiện tuổi bà đã cao, không đảm bảo sức khỏe, nên bà đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt bà trong tất cả các buổi làm việc hòa giải, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử.

- Ông Nguyễn Tấn H1 bà Nguyễn Thị Xuân T1 trình bày:

Vợ chồng ông bà là con và dâu của ông Nguyễn Tấn K. Vợ chồng ông thống nhất như lời trình bày của ông K về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, và các thành viên trong hộ gia đình. Vợ chồng ông không có quyền lợi gì về đất đang tranh chấp, nên không có ý kiến, và không có yêu cầu gì.

Vì điều kiện vợ chồng ở xa, nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

- Chị Nguyễn Thị Kim L2 và anh Nguyễn Tấn C1 trình bày:

Chị Liên và anh Cường là cháu nội của ông Nguyễn Tấn K. Hai chị em chị thống nhất như lời trình bày của ông K về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, và các thành viên trong hộ gia đình.

Đất cấp cho hộ nhưng thực tế về nguồn gốc đất là của ông bà Cố cho ông nội là ông K. Hai chị em chị không có quyền lợi gì, nên không có yêu cầu gì.

Vì điều kiện ở xa, chị Liên và anh Cường đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử vụ án.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 13 tháng 5 năm 2021 (và *Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15/2021/QĐ-SCBSBA ngày 22-7-2021*) của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K.

Buộc ông Nguyễn Minh L phải giao trả cho ông Nguyễn Tấn K diện tích đất 340,64m² thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi (*Phần đất S₁ được giới hạn từ điểm số 1-2-3-4-1 có sơ đồ kèm theo*).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh L số phát hành CG987752 số vào sổ CS05785 tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp vào ngày 25/5/2017.

Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Minh L phải chịu 30.000.000 đồng, nộp ngân sách Nhà nước

Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 14.000.000 đồng, ông Nguyễn Tấn K đã nộp tạm ứng. Buộc ông Nguyễn Minh L phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn K 14.000.000 đồng.

[3] Kháng cáo:

Ngày 15 tháng 11 năm 2021, bị đơn ông Nguyễn Minh L kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo là đất của ông từ trước đến nay diện tích đất không thay đổi. Ông K được ông nội X tặng cho 2 sào là 1000m², đến khi cấp Giấy

chứng nhận cũng là 1000m², khi ông K tách thửa thì một thửa là 102m², một thửa 898m² và đều được cấp Giấy chứng nhận mới vào năm 2008. Sau đó ông K chuyển nhượng cho ông Huỳnh B thửa có diện tích 898m² thì ông chỉ còn lại thửa 102m² mà thôi. Ông K không sử dụng đất nên không biết đất mình còn lại ở đâu, nhưng Bản án sơ thẩm cho rằng ông K sử dụng toàn bộ thửa đất có diện tích 340,64m² là không hợp lý, vì đây là toàn bộ khuôn viên phần đất ông L để trồng cây Đinh Lăng. Diện tích đất ông L đang sử dụng hiện nay không thay đổi so với khi được ông nãi cho Cha và được cấp Giấy chứng nhận từ năm 1999.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị: sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do là ông K không quản lý sử dụng đất, chỉ phân chia trên giấy tờ rồi bán cho người khác. Ông K đi vào miền Nam sống đã lâu, nên không quản lý đất, nay về không biết phần đất còn lại ở đâu; đề nghị sửa án phí sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch và sửa chi phí tố tụng, vì đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp phần đất mà cả 02 bên đều có Giấy chứng nhận.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại 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, sau khi phân tích kháng cáo và nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của ông K về yêu cầu đổi với diện tích đất 102m² tại thửa 2200.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện: Ông Nguyễn Tấn K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh L trả cho ông K diện tích đất 102 m² tại thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi; sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc thẩm định tại chỗ theo chỉ dẫn của ông K ngày 26-6-2020 thì ông K bổ sung yêu cầu từ 102m² lên diện tích là 340,64m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 thuộc thửa đất mới số 110 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông L vào ngày 25/5/2017.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 của ông K:

Thửa đất 1578 tờ bản đồ số 4 diện tích 1000m^2 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Tấn K là của cha mẹ đẻ ông K là ông Nguyễn X và bà Võ Thị X tạo lập. Cụ X lập Giấy phân vườn vào ngày 17-10-1983 tặng cho ông K 02 sào đất (mỗi sào là 500m^2), từ đó ông K sử dụng liên tục, ổn định theo ranh giới diện tích đã phân chia. Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28-5-1999 (BL 101) thì ông K kê khai diện tích 1000m^2 do ông bà lưu hạ, số thửa đất 1578. Ông K được UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/1999 thửa đất số 1578 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.000m^2 là đúng với nguồn gốc và diện tích đất mà ông được quyền sử dụng. Như vậy, ông K cho rằng khi lập thủ tục giao đất năm 1999 chỉ ranh giới không đo đạc nên diện tích đất ông tăng lên là không phù hợp với nguồn gốc diện tích đất mà ông được tặng cho.

Năm 2008, ông K tách thửa 1578 thành 2 thửa: Thửa đất số 2199 và thửa đất số 2200. Thửa đất số 2199 tờ bản đồ số 4 diện tích 898m^2 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K ngày 01/02/2018, thửa đất này hộ ông K chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng ông Huỳnh B. Ông B đã xây dựng nhà ở và xây tường bao quanh có diện tích đang sử dụng là $912,22\text{m}^2$.

Thửa đất số 2200 tờ bản đồ số 4 có diện tích 102m^2 ông K cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đây là thửa đất ông K khởi kiện với ông L. Như vậy, theo nguồn gốc có được và hồ sơ về quyền sử dụng đất thì hiện nay thì ông K đang bị ảnh hưởng quyền sử dụng 102m^2 tại thửa 2200 tờ bản đồ số 4.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích $1.744,6\text{m}^2$ của ông Nguyễn Minh L.

Ông Nguyễn Minh L là con ruột của ông Nguyễn Th, ông Th là con của cụ Nguyễn X và bà Võ Thị X. Thửa đất số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích $1.744,6\text{m}^2$ tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi, trước đây là thửa 1577 có diện tích là 1750m^2 , được cụ Nguyễn X tạo lập, phân chia cho ông Nguyễn Th sử dụng. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25-8-1998 (BL 103) thì ông Nguyễn Th cũng kê khai thửa đất 1577 có diện tích 1750m^2 đất ở do ông bà lưu hạ; và được UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/1999. Năm 2017, ông Nguyễn Th lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1577 cho ông Nguyễn Minh L được UBND xã H chứng thực ngày 23/3/2017. Ông L làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thành thửa số 110 tờ bản đồ số 17 diện tích

1.744,6m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Minh L.

Ông K cho rằng thửa đất 2200 của mình hiện giờ nằm trong thửa 110 của ông L, nên yêu cầu ông L trả lại. Khi đo đạc thẩm định thì ông K xác định toàn bộ phần đất mà ông L đang trồng cây Đinh Lăng có diện tích 340,64m² là của ông nên yêu cầu ông L trả lại hết cả phần đất này.

[4] Như vậy, đất của ông K và đất của ông Th đều có nguồn gốc là của cụ X tặng cho, và đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 18/12/1999. (Hai cụ X có 7 sào đất, và còn có người con tên Nguyễn H1). Qua quá trình sử dụng đất, tách thửa, hợp đồng tặng cho, đổi tên thửa và cấp mới Giấy chứng nhận QSD đất thì diện tích 02 thửa đất 1577 và 1578 trên không thay đổi.

Tại Công văn số 106/CNNH ngày 16/3/2020 (BL81), Công văn số 287/VPĐKĐĐ ngày 10/7/2020 (BL111) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cung cấp thông tin: Ngày 25/5/2017 ông L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m² (Trong đó 200m² đất ONT và 1.544,6m² đất BHK). Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho ông L thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện chồng ghép 2 bản đồ năm 1999 và bản đồ năm 2014 thì ranh giới bản đồ nghiệm thu năm 2014 của ông Nguyễn Tấn K không còn thửa 2200 trên bản đồ. Đồng thời, căn cứ Phiếu cung cấp thông tin hồ sơ địa chính số 443/CNNH ngày 10/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N (BL25) cung cấp: Thửa đất số 2200 tờ bản đồ số 4, trong quá trình đo đạc theo dự án Vlap đo bao trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m² cho ông Nguyễn Minh L. Đây là sai sót của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện N trong quá trình đo đạc để thực hiện việc cấp đổi, cấp lại quyền sử dụng đất cho cá nhân và hộ gia đình.

Theo thông tin của các Cơ quan chuyên môn thì thửa đất số 2200 diện tích 102m² của ông K khi đo đạc lại năm 2014 do không có ranh giới cụ thể nên đã đo nhập vào thửa 110 của ông L đang sử dụng.

[5] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc vào ngày 26/6/2020, theo chỉ dẫn của ông K thì diện tích đo đạc thực tế mà ông K cho rằng đang tranh chấp có diện tích 340,64m² tăng so với diện tích trong Giấy chứng nhận mà ông được cấp là 238,64m². Thửa đất số 1577 (Cũ) của ông L sau khi trừ diện tích tranh chấp thì còn lại là 1.287,86m² giảm so với diện tích trong Giấy chứng nhận cấp

năm 1999 là 462,14m². Việc đo đạc ngày 26-6-2020 là theo chỉ dẫn của ông K, đã đo toàn bộ phần đất mà hiện nay ông L đang trồng cây Đinh Lăng. Ông Nguyễn Minh L là người đang sử dụng phần đất này, như vậy phần đất 102m² của ông K đã được ông L nhập chung vào phần đất trồng cây Đinh Lăng của mình. Phần đất mà ông L nhập vào 102m² thì buộc ông L tách ra trả lại cho ông K, còn phần đất còn lại 238,64m² là thuộc thửa 1577 trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Th, sau này là thửa 110 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, nên không thể cho rằng đây là đất của thửa 2200 dôi dư thực tế (để rồi áp dụng theo khoản 5 Điều 98 Luật đất đai) để điều chỉnh bổ sung cho ông K. UBND huyện N khi muốn cấp đất phần đất 238,64m² (340,64m² – 102m²) này cho người khác thì phải có Quyết định thu hồi đất của ông L hợp pháp.

Tại Công văn số 1732/UBND ngày 21/10/2020 của UBND huyện N cho rằng “*phần diện tích tăng 238,64m² của thửa 2200 so với giấy chứng nhận, UBND huyện thống nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn K sau khi xác định các chủ sử dụng đất liên kế không có tranh chấp*” (BL179) là không hợp lý với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hồ sơ quản lý đất đai đều do UBND huyện N lập, ban hành đều thể hiện thửa 2200 có diện tích 102m². Diện tích tranh chấp tăng lên là do ông K chỉ dẫn đo xâm phạm vào phần thửa đất của ông L, làm cho diện tích của ông K tăng lên hơn 03 lần, trong khi thửa đất của ông L phải giảm xuống tương ứng, là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông L. Bản án sơ thẩm xác định ông L lấn chiếm của ông K 340,64m² là không có căn cứ, cần phải sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-5-2022 đã xác định rõ diện tích và tứ cận của thửa đất 2200 diện tích 102m² là thửa đất S4 có tứ cận được giới hạn từ các điểm B-B1-2-3-B có số đo cụ thể trên Sơ đồ địa chính thửa đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn K, buộc ông L phải trả lại diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cho ông K. (*Phần đất S4 được giới hạn từ các điểm B-B1-2-3-B của Sơ đồ địa chính thửa đất (tỷ lệ 1:500) do Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi lập ngày 05-5-2022*).

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG987752, sổ vào sổ CS05785 thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.744,6m² (Trong đó, 200m² đất ONT và 1544,6m² đất BHK) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Minh L ngày 25/5/2017 tại thôn P, xã H,

huyện N là đúng pháp luật, nguồn gốc đất rõ ràng, diện tích đất và tình trạng sử dụng ổn định nên không thuộc trường hợp phải hủy. Chỉ cần kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại thông tin diện tích thửa đất thực tế mà ông L đang sử dụng, sau khi trừ đi phần diện tích trả cho ông K 102m².

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DD 578779, số vào sổ CS 08997, ngày 18-01-2022 cấp cho ông Nguyễn Tấn K, tên thửa đất 1300 tờ bản đồ số 17 (là thửa 2200 tờ bản đồ số 4 cũ) diện tích 340,64m² là thực hiện cấp theo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; nay Bản án dân sự phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 13 -5 - 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, nên căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn và diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận này cũng không còn phù hợp. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 99 và Điều 106 của Luật Đất đai, kiến nghị các Cơ quan chức năng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định, thu hồi (hoặc chỉnh lý lại diện tích) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DD 578779, số vào sổ CS 08997, ngày 18-01-2022 đã cấp cho ông Nguyễn Tấn K, để cấp lại Giấy chứng nhận cho đúng với Bản án của Tòa án đang có hiệu lực pháp luật.

Đối với các Quyết định thi hành án của Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 13 -5 - 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; nay Kiến nghị với Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi sửa đổi, bổ sung cho đúng với Bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Các khoản chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm gồm: Chi phí đo đạc thửa đất 9.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 5.000.000 đồng, tổng cộng 14.000.000 đồng và ông K đã nộp tạm ứng để chi số tiền này. Tại giai đoạn phúc thẩm đã chi phí đo đạc, thẩm định bổ sung 5.700.000 đồng và ông Nguyễn Minh L đã nộp tạm ứng để chi phí số tiền này. Tổng cộng đã chi là 19.700.000 đồng. Do yêu cầu của ông K chỉ được chấp nhận một phần nên ông K và ông L cùng phải chịu, mỗi người chịu 50% (9.850.000 đồng), do ông K đã nộp 14.000.000 đồng, nên buộc ông L phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn K số tiền 4.150.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Minh L phải chịu 30.000.000 đồng là chưa đúng; Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, Điều 27 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, buộc ông L phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng; ông K là người cao tuổi nên được miễn.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Áp dụng khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 166, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013;

Xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn K.

Buộc ông Nguyễn Minh L phải giao trả cho ông Nguyễn Tấn K diện tích đất 102m², thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi (*Phần đất S4 được giới hạn từ các điểm B-B1-2-3-B của Sơ đồ địa chính thửa đất (tỷ lệ 1:500) do Công ty TNHH tư vấn xây dựng Quảng Ngãi lập ngày 05-5-2022 kèm theo Bản án phúc thẩm*).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và các Cơ quan chức năng có thẩm quyền, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DD 578779, số vào sổ CS 08997, ngày 18-01-2022 đã cấp cho ông Nguyễn Tấn K để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích mà ông K được sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh L, số phát hành CG987752, số vào sổ CS05785 tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17, tại thôn P, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp vào ngày 25/5/2017. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi chỉnh lý lại diện tích thửa đất số 110, tờ bản đồ số 17 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Minh L cho đúng với diện tích mà ông L được sử dụng.

3. Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Minh L phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002253 ngày 11-02-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Nguyễn Tấn K được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng, tổng cộng là 19.700.000 đồng, trong đó ông Nguyễn Tấn K đã chi là 14.000.000 đồng, ông Nguyễn Minh L đã chi 5.700.000 đồng, nên buộc ông Nguyễn Minh L phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn K số tiền 4.150.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Vụ II-TANDTC
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long