

Bản án số: 40/2019/DS-PT

Ngày 08-8-2019

*“Về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Ngọc Trung

Các Thẩm phán: Ông Hồ Thanh Sơn

Ông Lê Tuấn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Đậu Thị Tuyết
Hảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07, 08 tháng 8 năm 2019 tại Hội trường xét xử tầng 2 - Trụ
sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự
thụ lý số: 27/2019/TLPT-DS, ngày 28 tháng 3 năm 2019 về việc *“Tranh chấp ranh
giới quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST, ngày 31 tháng 01 năm 2019
của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2019/QĐ-PT, ngày
27 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Thu P**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà 26, tổ 13 (tổ 32 cũ), phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên
Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P:
Ông Trần Đình T và bà Bùi Thị A- Luật sư Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật
sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 28, ngõ 81 Đặng Văn N, phường T, quận Đ,
thành phố Hà Nội, ông T có mặt, bà A vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà 24, tổ 13 (tổ 32 cũ), phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên
Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Q: Ông Phan Ngọc G - Luật sư Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 06, ngách 139/69 H, phường V, quận L, thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số nhà 26, tổ 13 (tổ 32 cũ) phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Bà P có mặt.

3.2. Bà Trần Thị M (tên thường gọi: B), sinh năm 1972. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Đ. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 24, tổ 13 (tổ 32 cũ) phường Q, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

3.4. UBND thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Thôn 2, xã A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng L; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân N - chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đoàn Văn S, địa chỉ: Số nhà 2B, ngách 24, ngõ 113, phố N, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4.2. Ông Trần Văn H, địa chỉ: Tổ 2, khu phố 3, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo nguyên đơn bà Trần Thị Thu P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Thu P (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N) trình bày:

Diện tích đất hiện nay vợ chồng bà đang sử dụng tại số nhà 26, tổ 13 (tổ 32 cũ), phường Q có nguồn gốc là do năm 1996, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Trần Văn H và bà Phạm Thị L. Diện tích đất ở là $63m^2$, trên đất có một nhà 2 tầng. Khi lập hợp đồng mua bán, ông H có vẽ sơ đồ và xác định kích thước cụ thể thổ đất bán cho vợ chồng bà có chiều dài là 18m, trong đó có 7m nhà phía trước là chung tường + móng nhưng không chung mái với hai hộ liền kề (hộ ông Đoàn Văn S và hộ bà Đ, ông V) còn 11m phía sau thì độc lập. Cụ thể thửa đất hướng Bắc giáp bà Đ - V, phía Nam giáp ông S, ông V đã ký xác nhận về mốc giới, ranh giới sử dụng đất. Ngày 13/6/1996, ông bà H-L đã làm văn bản bàn giao nhà và đất cho vợ chồng bà. Hiện trạng nhà và đất vợ chồng bà mua có nhà chính là $24,5m^2$ tính từ tường chịu lực phía trước về phía sau là tường + móng chung là 7m, gian nhà buồng + công trình phụ phía sau là $38,5m^2$ là móng tường độc lập có chiều dài là 11m, phía sau là đất của nhà nước, khi bàn giao có sự chứng kiến của

ông Đoàn Văn S. Đôi chiếu thửa đất vợ chồng bà mua với bản đồ địa chính đo năm 1995 theo hiện trạng ông bà H-L sử dụng tại thời điểm đo là thửa đất số 90 thuộc tờ bản đồ số 3 diện tích là $71,9m^2$, thửa đất có các cạnh giáp ranh như sau: Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Đ là thửa số 89 có diện tích $88,9m^2$; phía Tây giáp đất trường Đảng cũ là thửa số 96 có diện tích là $123,7m^2$; phía Nam giáp đất ông S là thửa số 91 có diện tích là $71,8m^2$; phía Đông giáp đường B. Theo tỷ lệ bản đồ thửa đất của ông H (nay là của vợ chồng bà) có cạnh giáp bà Đ tính từ tim đường B đến hết thửa đất (giáp thửa 96) có chiều dài $33,2m$; cạnh giáp ông S tính từ tim đường B đến hết thửa đất (giáp thửa 96) có chiều dài $34,5m$; phía Tây giáp thửa 96 giáp trường Đảng cũ thuộc nhà nước quản lý có chiều rộng là $3,9m$.

Đến tháng 9/1996 gia đình bà tiến hành cải tạo nhà đến năm 1997 thì xong. Gia đình bà cải tạo toàn bộ công trình nhà bao gồm: phần nhà phía trước ($7m$ chung tường) bà giữ nguyên tầng 1 và xây tầng 2 trên diện tích $3,5m$ chiều rộng, chiều dài $7m$, còn phần đằng sau $11m$ không chung tường với 2 hộ giáp ranh bà đã cải tạo lại, phá bỏ công trình vệ sinh cũ (công trình phụ không khép kín) ở phía cuối thửa đất và chuyển lên phía trên để xây công trình khép kín để lại phần diện tích đất nhà vệ sinh cũ đằng sau có chiều dài là $2m$, chiều rộng là $3,5m$ để làm đất lưu không, nhằm mục đích đảm bảo ánh sáng không khí và môi trường cho ngôi nhà. Diện tích đất để làm lưu không có một phần phía dưới là móng của công trình cũ và phía trên có một hàng rào nửa ngăn cách thửa đất của gia đình bà với thửa đất số 96, nhưng sau các gia đình đã lấn chiếm sang thửa đất 96, gia đình bà cũng phá hàng rào này và lấn về phía đằng sau và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai từ đó đến năm 2000, theo yêu cầu của cơ quan thuế gia đình bà đã kê khai diện tích đang sử dụng thực tế để nộp thuế cho nhà nước theo quy định, diện tích đất thực tế đang sử dụng đến thời điểm kê khai là $89m^2$ trong đó có $71,9m^2$ là diện tích thửa 90 bà mua của ông H, ngoài ra là nằm trong thửa 96. Gia đình bà đã đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa được cấp.

Đến năm 2005 gia đình bà Đ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà đã ký giáp ranh với gia đình bà Đ, cạnh gia đình bà Đ giáp nhà bà tính từ tim đường B vào chỉ giới quy hoạch là $16,5m$, từ chỉ giới quy hoạch vào hết thửa đất nhà bà có kích thước là $17,4m$. Đến năm 2006, bà Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho con trai là anh Q. Tại thời điểm bà Đ chuyển quyền sử dụng đất cho anh Q, cũng như khi anh Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mốc giới, ranh giới, kích thước chiều dài thửa đất phần giáp ranh với gia đình bà vẫn giữ nguyên không thay đổi phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình tại thời điểm đó.

Đến tháng 10/2011, anh Q tiến hành xây dựng công trình bếp, đã đào móng vào phần đất phía sau của gia đình bà. Cụ thể là chiều dài thửa đất gia đình bà theo hồ sơ đã ký giáp ranh với gia đình anh Q tính từ điểm $16,5m$ có chiều dài là $17,4m$, nhưng vì con đường bị chéo nên phần chiều dài thửa đất nhà bà giáp nhà anh Q tính từ tim đường đến tường chịu lực $15,2m + 18m$ nhận chuyển nhượng của ông H. Anh Q đã lấn chiếm vào phần diện tích đất của gia đình bà để làm đất lưu không tại thửa 90. Việc anh Q xây dựng lấn chiếm đã dẫn đến việc tranh chấp của hai gia đình, quá trình giải quyết tranh chấp bà được biết anh Q đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng ngày 07/02/2007 mang tên Nguyễn Văn Q, theo sơ đồ và số liệu ghi trên giấy thì phần đất phía sau của gia đình bà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Q. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ địa chính năm 1997 bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là 12,25m² và tháo dỡ công trình xây dựng do ông Q xây bếp chõng lên móng nhà bà gây thiệt hại nứt, tường, mái nên anh Q phải bồi thường cho bà số tiền 210.250.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án bà P có thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện bà chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn Q phải trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là 4,9m² theo văn bản của Phòng Tài nguyên môi trường thành phố T, ông Q phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên diện tích đất này. Do ông Q xây bếp chõng lên móng nhà bà gây thiệt hại nứt, tường, mái nên anh Q phải bồi thường cho bà số tiền theo kết quả xác định của Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng - Sở xây dựng Tuyên Quang là 32.967.000 đồng và yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q được cấp năm 2007, vì GCNQSD đất cấp chõng lên đất nhà bà. Yêu cầu khởi kiện của bà đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2017/DS – ST ngày 30/10/2017. Bà và ông Q đều kháng cáo bản án trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang có kháng nghị đối với bản án trên.

Tại bản án số 08/2018/DS – PT ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang về *tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại công trình xây dựng, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đã căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 87/2017/DS - ST ngày 30 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 25/5/2018 Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý lại vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Thu P rút một phần yêu cầu khởi kiện về *yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng, bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết* yêu cầu ông Q phải trả cho bà 4,9m² đất theo văn bản của Phòng Tài nguyên môi trường thành phố T, ông Q phải tháo dỡ phần bếp xây dựng trên diện tích đất này và bà yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 148597 đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Tổ 32 phường Q, thành phố T mang tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q do UBND thành phố T cấp ngày 07/02/2007.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Diện tích đất hiện ông đang sử dụng tại tổ 13 (tổ 32 cũ), phường Q, thành phố T là do bố mẹ ông là Nguyễn Văn H (đã mất năm 2003) và bà Nguyễn Thị Đ mua năm 1985 của ông bà L, bố mẹ ông mua chung mảnh đất của ông L với ông S. Ông L có làm giấy tờ mua bán với gia đình nhà ông và nhà ông S, nhưng sau này vì lũ lụt nên giấy tờ của nhà ông bị mất nên đến ngày 20/12/1996, bố ông làm đơn xin xác nhận với nội dung là gia đình ông cùng gia đình ông S mua chung thửa đất của ông L có các kích thước: Bề mặt giáp quốc lộ là 14m (mỗi gia đình 7m); chiều sâu là 30m; đằng sau chạy ngang có chiều rộng là

10m, chiều sâu 20m (mỗi gia đình được 5m chiều rộng và 20m chiều sâu). Mặt đằng sau bố ông có vẽ sơ đồ thửa đất mà gia đình ông và gia đình ông S chia nhau và có xác nhận của con ông L là ông Đinh Văn D xác nhận vì khi đó ông L đã chết, xác nhận của ông Nhữ Văn S là cán bộ địa chính phường thời đó (hiện nay đã chết), xác nhận của ông S và của ông Vũ Văn T tổ trưởng tổ 13 khi đó nay là tổ 32 phường Q. Năm 1988, gia đình ông và gia đình ông S cùng nhau xây móng đá, đằng sau thì xây hết đất nhưng đằng trước thì không xây hết đất. Đến năm 1990, Nhà nước làm đường B có lấy vào đất của nhà gia đình ông khoảng 10m nhưng không có quyết định thu hồi và bồi thường. Đến năm 1991 hai gia đình làm hồ sơ cấp phép xây dựng (hiện tại giấy phép xây dựng của gia đình ông đã nộp lên UBND thành phố). Theo hồ sơ được phép xây dựng cách tim đường (hiện nay) là 12m nhưng gia đình ông và gia đình ông S đã xây móng đá lùi vào hơn 12m khoảng 13-14m nên khi Nhà nước cho phép xây cách tim đường 12m thì các gia đình không tiến về phía trước nữa mà cứ xây từ móng đá xây lên. Gia đình ông và gia đình ông S đã xây dựng 4 gian nhà chung tường (bên nhà ông 2 gian, bên nhà ông S 2 gian). Đến năm 1992, gia đình ông bán một gian rộng 3m, sâu hết đất. Đến năm 1996, ông S bán 1 gian 3,5m bắm mặt đường và chiều sâu hết đất cho gia đình ông H, sau này gia đình ông H bán cho gia đình bà P và ông N. Đến năm 2005, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 010831 cấp ngày 16/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị Đ; thửa đất cấp là thửa số 90, tờ bản đồ số 3. Tổng diện tích đất được cấp là 225,7m² thửa đất cách tim đường là 16,5m có chiều dài là 21m. Khi làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đã được các hộ giáp ranh ký xác nhận vì khi đó các hộ gia đình đã xây tường cố định không tranh chấp gì. Đến năm 2006 mẹ ông đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông, Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp chuyển toàn bộ diện tích đất trên sang cho ông. Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông thì ông mới kiểm tra giấy chứng nhận và phát hiện Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nhà ông cách tim đường 16,5m thì vào phòng khách của gia đình ông, nên ông mới đề nghị UBND thị xã xem xét lại và đến năm 2007 ông được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/02/2007, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì thửa đất gia đình ông một cạnh giáp nhà ông C cách tim đường là 13m, một cạnh giáp nhà bà P cách tim đường 13,6m, các phần khác vẫn giữ nguyên chiều dài thửa đất giáp nhà ông C, có kích thước là 21m, chiều dài thửa đất giáp nhà ông N và bà P có kích thước là 17,4m. Ông xác định gia đình ông xây dựng bếp trên nền móng cũ của gia đình ông, không lấn chiếm đất của ai, không xây dựng chồng lên móng của gia đình bà P, không làm lún móng, nứt tường, nứt mái nhà bà P, mặt khác móng nhà ông xây bằng thủ công chứ không sử dụng máy móc nên không thể làm lún móng, nứt tường nhà bà P. Dầm chịu lực khung cứng nhà bà P còn đè lên móng nhà ông. Nên ông không nhất trí trả diện tích đất theo yêu cầu của bà P. Về yêu cầu của bà P đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông vì đã cấp vào thửa đất của nhà chị P và cấp chồng lên phần diện tích phía đằng sau của nhà chị P, ông xác định là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp đúng quy định, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Tôi kết hôn với anh Nguyễn Văn Q từ năm 1995 và sống chung với gia đình nhà chồng tại số nhà 24, tổ 13 (tổ 32 cũ) phường Q. Phần đất anh Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bố mẹ anh Q tặng cho riêng anh Q, tôi không có ý kiến gì. Hiện nay vợ chồng tôi đang sử dụng diện tích đất này. Tôi nhất trí với toàn bộ ý kiến anh Q chồng tôi trình bày không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình tôi.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ** thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn Q đã trình bày về nguồn gốc quá trình sử dụng đất của gia đình. Việc bà P kiện gia đình bà xây nhà vệ sinh lấn sang thửa đất của nhà bà P làm lún móng nứt tường là hoàn toàn không đúng vì gia đình bà chỉ xây dựng trên diện tích đất của nhà bà đã sử dụng ổn định lâu dài từ trước đến nay. Chị P yêu cầu thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà mang tên con trai bà là hoàn toàn không có căn cứ vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định để cấp 3 lần đúng theo các quy trình, quy định của pháp luật

- **Đại diện theo uỷ quyền của UBND thành phố T trình bày:** Về thành phần hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q, tổ 32, phường Q gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 695/2005/CN được Ủy ban nhân dân thị xã xác nhận ngày 30/12/2005, diện tích chuyển nhượng 120 m² đất ở và 105,7 m² đất vườn.

- Bảng tính toán diện tích nhà đất ngày 22/12/2005 xác định diện tích chuyển nhượng 120 m² đất ở và 105,7 m² đất vườn.

- Biên bản xác định hiện trạng nhà đất ngày 08/12/2005.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01083/TQ do Ủy ban nhân dân thị xã cấp ngày 16/11/2005 cho bà Nguyễn Thị Đ.

- Biên bản làm việc ngày 17/4/2006 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã, Ủy ban nhân dân phường Q và hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Q về việc xác định hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ tại tổ 32, phường Q, thành phố T.

Về căn cứ pháp lý giải quyết hồ sơ:

- Căn cứ Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực.

- Căn cứ Thông tư số 03/2001/TT-PT-CC ngày 14/3/2001 hướng dẫn thi hành nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

- Hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 693/2005/CN giữa bà Nguyễn Thị Đ cho Nguyễn Văn Q được Ủy ban nhân dân thị

xã T xác nhận ngày 30/12/2005 đã đảm bảo đúng thể thức, yếu tố pháp lý theo quy định.

- Căn cứ Điều 148, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, cụ thể:

"Điều 148. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;*
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai (nếu có).*

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q đã đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố đã cung cấp; kết quả kiểm tra, xác minh để xét xử vụ án đảm bảo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST, ngày 31/01/2019 và Thông báo sửa chữa bổ sung bản án số: 994/TB-TA ngày 11/02/2019 Tòa án nhân dân thành phố T, Quyết định:

Căn cứ: Điều 26, 35, 39 147, 157, 165; 228, 266, 267, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 265 Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Thông tư 29/2004/TT-BTNMT ngày

01/11/2004. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả lại cho bà diện tích đất ông Q lấn chiếm của bà là 6,5m² đất nằm trong thửa đất số 90 tờ bản đồ số 3 phường Q bản đồ địa chính năm 1997 được giới hạn bởi các điểm 1', 2', 3', 4', 13, 16, 1' trong bản sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Thu P và hộ ông Trần Văn Q tại tổ 32 phường Q, thành phố T (kèm theo bản án) và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 148597 đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Tổ 32 phường Q, thành phố T mang tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q do UBND thành phố T cấp ngày 07/02/2007.

Xác định ranh giới sử dụng đất giữa gia đình bà Trần Thị Thu P và gia đình ông Nguyễn Văn Q, được giới hạn bởi các điểm A-B trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất (kèm theo bản án). Trong đó điểm A nằm giữa điểm 15- 16, khoảng cách từ điểm 15 – A là 7cm, từ A – 16 là 7cm. Điểm B nằm giữa điểm 13 – 14, khoảng cách từ điểm 13 – B là 6,5cm, từ B – 14 là 6,5cm (*Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Thu P và hộ ông Trần Văn Q tại tổ 32 phường Q, thành phố T*).

Bà P có quyền đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/02/2019 Tòa án đã nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P, đơn ghi ngày 25/02/2019, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2019/DS - ST, ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T. Lý do kháng cáo: Hội đồng xét xử không công tâm, không công bằng, không chấp hành các quy định trong tố tụng khi xét xử vụ án, tạo dựng chứng cứ giả để làm thay đổi nội dung vụ án; vi phạm pháp luật khi căn cứ vào chứng cứ sai quy định để tuyên án; không cho đương sự thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; không thực hiện các nội dung của bản án số 08/2018/DS-PT ngày 16/4/2018; cố tình tuyên án khi đương sự không nhận được giấy báo.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn – người kháng cáo bà Trần Thị Thu P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án bà P khởi kiện yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q không đúng quy định, Tòa án phán quyết vụ án không căn cứ vào lịch sử của thửa đất, thửa đất 96 được toà án cấp sơ thẩm xác minh là đất hoang thuộc quyền quản lý của nhà nước, từ chỗ có 72m² nhưng qua từng bước như việc kê khai, chuyển nhượng từ bà Đ cho

anh Q và kê khai lại quyền sử dụng đất đã hợp pháp hoá cho việc lấn chiếm đất của nhà nước. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q năm 2007 trong đó có nội dung sửa đổi kích thước từ tim đường vào đến thửa đất là sự vi phạm nghiêm trọng của các cấp đã thực hiện, bởi lẽ việc điều chỉnh kích thước tim đường là thuộc thẩm quyền của HĐND tỉnh. Tại quyết định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai lầm trong việc quyết định thoái thu tiền sử dụng đất khi mà bà Đ, ông Q không thuộc đối tượng được miễn. Về thủ tục tố tụng Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng, không cho đương sự thực hiện quyền của mình, không thực hiện việc đối chất với người làm chứng, bản án đã bị huỷ nhưng cấp sơ thẩm không khắc phục theo bản án phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà Hành chính Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử, đối với hành vi có dấu hiệu hợp pháp hoá việc lấn chiếm đất của nhà nước, đề nghị HĐXX chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xem xét đối với hành vi này.

Ông Nguyễn Văn Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Toà án cấp sơ thẩm thực hiện các thủ tục đúng quy định, việc phán quyết của Toà án cho ông Q được quyền sử dụng diện tích đất có tranh chấp là đã căn cứ vào lịch sử sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đảm bảo đúng quy định, việc cấp đổi là sửa đổi kích thước từ tim đường vào thửa đất, các nội dung khác được giữ nguyên. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện UBND thành phố T đề nghị xét xử vắng mặt và không có ý kiến bổ sung gì khác.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P là hợp lệ, trong hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngày 22/5/2012 bà Trần Thị Thu P làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn Q về hành vi lấn chiếm đất đai, yêu cầu ông Nguyễn Văn Q tháo dỡ công trình xây dựng trả lại đất lấn chiếm trong thửa số 90, tờ bản đồ số 3, tờ 13 (tờ 32 cũ) phường Q, thành phố T, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định. Ngày 27/8/2012, tại phiên hòa giải bà P đề nghị Tòa án kiến nghị

UBND thành phố T thu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 145897 ngày 07/02/2007 do UBND thành phố T cấp mang tên chủ sử dụng ông Nguyễn Văn Q, ngày 21/3/2014 bà P bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nơi bị đơn cư trú tại thành phố T và bất động sản đang tranh chấp trong vụ án tại thành phố T nên thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không có căn cứ chấp nhận đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Thu P cho rằng đây là vụ án hành chính, và đề nghị Tòa án chuyển thành vụ án hành chính, chuyển cho Tòa Hành chính Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang giải quyết và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q.

[2] Về tố tụng:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố T ông Nguyễn Xuân N có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào Điều 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Nho.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2019/DS - ST, ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T. Lý do kháng cáo: Hội đồng xét xử sơ thẩm không công tâm, không công bằng, không chấp hành các quy định trong tố tụng khi xét xử vụ án, tạo dựng chứng cứ giả để làm thay đổi nội dung vụ án; vi phạm pháp luật khi căn cứ vào chứng cứ sai quy định để tuyên án; không cho đương sự thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; không thực hiện các nội dung của bản án số 08/2018/DS-PT ngày 16/4/2018; cố tình tuyên án khi đương sự không nhận được giấy báo.

HĐXX thấy rằng: Quá trình thụ lý lại vụ án trên cơ sở đơn đề nghị đo đạc của bị đơn ông Nguyễn Văn Q Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang thực hiện đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình bà P và ông Q, xác định diện tích đất tranh chấp và lồng ghép kết quả đo đạc hiện trạng lên bản đồ địa chính và ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố T đã cấp cho ông Nguyễn Văn Q. Ngày 04/10/2018 Hội đồng thẩm định tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình bà P, ông Q và đo đạc phần diện tích đất tranh chấp giữa hộ gia đình bà Trần Thị Thu P và ông Nguyễn Văn Q vào ngày 16/01/2019. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang đã lập bản trích đo hiện trạng sử dụng đất lồng ghép với bản đồ địa chính năm 1997 giữa hai hộ gia đình bà P ông Q, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang bổ sung vào bản trích đo các số liệu đo đạc. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã có bản trích đo bổ sung theo văn bản số 21/CV-TA ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân

thành phố T. Ngày 16/01/2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện việc đo đạc diện tích tranh chấp giữa hộ gia đình bà P và hộ ông Nguyễn Văn Q và có bản sơ họa khu đất tranh chấp giữa hộ bà Trần Thị Thu P và ông Trần Văn Q tại tổ 32 phường Q, thành phố T. Ngoài ra để có cơ sở giải quyết vụ án Tòa án đã có biên bản làm việc với đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang là ông Phạm Mạnh T- Trưởng phòng kỹ thuật địa chính Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang là người trực tiếp thực hiện việc đo đạc theo văn bản đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố T.

Khi tiến hành đo đạc các đương sự bà P và ông Q đều có mặt xác định hiện trạng sử dụng đất để thực hiện việc đo đạc có sự tham gia của tổ trưởng nhân dân tổ 32 phường Q, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, đại diện phòng quản lý đô thị thành phố T, cán bộ địa chính phường Q, đại diện UBND phường Q. Việc xem xét thẩm định tại chỗ được lập biên bản theo đúng quy định tại Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các hành vi tố tụng khác như xác minh, tiến hành lấy lời khai người làm chứng, thu thập các tài liệu chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm được tiến hành hợp lệ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà phúc thẩm bà P thừa nhận chiều ngày 30/01/2019 bà có đến Toà án nhân dân thành phố T xin phô tô tài liệu và được thông báo lại thời gian tuyên án nhưng ngày 31/01/2019 bà có việc gia đình bận nên bà không thể tham gia nghe tuyên án được, ngày 25/5/2019 bà P làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo của bà P đã được Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang chấp nhận và xem xét, như vậy quyền kháng cáo của bà P không bị ảnh hưởng, bà P vẫn được thực hiện và đã thực hiện quyền kháng cáo của mình.

Về nội dung:

- **Xét về nguồn gốc:** Các tài liệu về quyền sử dụng đất của hai hộ gia đình bà Trần Thị Thu P, ông Trần Văn N và hộ ông Nguyễn Văn Q trong quá trình sử dụng được đo đạc với các số liệu khác nhau, diện tích, kích thước thửa đất giữa hồ sơ nhà đất, bản đồ địa chính, giấy tờ mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất hiện gia đình ông N bà P đang sử dụng và diện tích, kích thước thửa đất giữa hồ sơ nhà đất, bản đồ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà gia đình ông Q đang sử dụng là không phù hợp với nhau.

Về nguồn gốc nhà đất của gia đình ông Trần Văn N và bà Trần Thị Thu P hiện đang sử dụng là của ông Đoàn Văn S và bà An Thị C theo hồ sơ nhà đất số 206/GP/NĐ ngày 20/9/1990 của UBND thị xã T có tổng diện tích là 127,8m² trong đó kích thước chiều ngang giáp đường B là 7,1m, chiều rộng phía sau giáp đôi trường Đảng cũ là 7,1m, chiều dài thửa đất là 18m (BL 79 tập 2). Thửa đất cách tim đường B 12m. Tháng 11/1990 ông S chuyển nhượng cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị L một phần đất trong hồ sơ nhà đất số 206/GP/NĐ ngày 20/9/1990

của UBND thị xã Tphía giáp nhà ông V bà Đ, ông H bà L đã được cấp hồ sơ nhà đất số 273/UBND TX cấp ngày 14/11/1990 diện tích 63m².

Quá trình sử dụng đất năm 1995 Nhà nước đo đạc bản đồ địa chính và có lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất mang tên ông Trần Văn H theo hiện trạng sử dụng đất là 71,9m² với chiều rộng phía trước giáp đường B là 3,37m cách tim đường B là 12,05m, chiều rộng phía cuối thửa đất là 3,74m. Chiều dài thửa đất giáp nhà ông V (bố ông Q) là 20,27m, cạnh giáp nhà bà An Thị C (vợ ông S) là 20,60m.

Ngày 09/5/1996 ông H chuyển nhượng nhà đất cho gia đình bà P ông N. Theo hợp đồng ký kết giữa hai bên thì ông H bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn N diện tích đất là 63m² cùng tài sản trên đất là nhà xây cấp 3, tầng 1 là 63m², tầng 2 là 63m², phần đất chuyển nhượng có tường + móng chung với nhà ông S, bà V chiều dài 7m nhà trước còn lại độc lập hoàn toàn. Hướng Bắc giáp nhà bà V (Đ), hướng Nam giáp anh S, các bên giáp ranh không có tranh chấp, trong hợp đồng chuyển nhượng có vẽ sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo thể hiện tổng chiều dài là thửa đất là 18m, trong đó có phần móng chung phía trước, một bên thửa đất giáp đất của bà C-V và một bên giáp đất nhà ông V bà Đ, chiều rộng phía trước giáp đường B là 3,5m. Trên sơ đồ không thể hiện kích thước từ thửa đất đến tim đường B. Cuối của hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và của hai bên giáp ranh ông Đoàn Văn S và ông Nguyễn Văn V. Hợp đồng được tổ trưởng tổ 13 xác nhận việc chuyển nhượng ngày 10/6/1996 và được UBND phường Q xác nhận ông Trần Văn H tổ 13 phường Q có hồ sơ nhà đất số 273/UBND TX cấp ngày 14/11/1990 diện tích 63m². Sau khi ký hợp đồng ông H đã giao hồ sơ nhà đất cho gia đình bà P. Ngày 13/6/1996, ông bà Hoà, Lan đã làm giấy bàn giao nhà và đất cho vợ chồng bà P. Theo giấy giao nhà này thể hiện thì hiện trạng nhà và đất vợ chồng bà P mua là nhà xây kiên cố 63m² nhà chính là 24,5m² chung tường và móng với nhà bà Đ, anh S, công trình phụ + gian nhà buồng là 38,5m² móng tường độc lập, khi bàn giao có sự chứng kiến của ông Đoàn Văn S là hàng xóm và cũng là người trước đây đã chuyển nhượng nhà đất cho gia đình ông Hòa.

Còn nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q là do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ là mẹ đẻ, bà Đ ông V năm 1990 đã được UBND thị xã T cấp hồ sơ nhà đất 233/GP/NĐ ngày 15/3/1991 với tổng diện tích là 127,8m² trong đó kích thước chiều ngang giáp đường B là 7,0m, chiều rộng phía sau giáp đồi trường Đảng cũ là 7,0m, chiều dài thửa đất là 18m. Thửa đất cách tim đường B là 12m. Quá trình sử dụng ông V đã bán cho ông D một phần đất phía giáp nhà ông X.

Quá trình sử dụng đất năm 1995 Nhà nước đo đạc bản đồ địa chính và có lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất mang tên ông Nguyễn Văn H theo hiện trạng sử dụng đất là 88,9m² với chiều rộng phía trước giáp đường B là 4,06m cách tim đường B là 11,20m, chiều rộng phía cuối thửa đất là 3,82m. Chiều dài thửa đất giáp nhà ông H là 22,11m, cạnh giáp nhà ông D là 21,85m.

Năm 2005 bà Đ có hồ sơ đề nghị UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ, khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với 2 thửa đất là thửa 89 và thửa số 96 tờ bản đồ số 3. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đã được đo đạc xác định ranh giới, hiện trạng để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2005 có chữ ký của các hộ giáp ranh. Ngày 16/11/2005 bà Đ đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 010831/TQ do UBND thị xã T cấp. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ chuyển nhượng lại cho con trai là ông Nguyễn Văn Q toàn bộ hiện trạng nhà đất ngày 25/01/2006, khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được cơ quan địa chính đo đạc hiện trạng nhà đất có chữ ký của các hộ giáp ranh, ngày 25/01/2006 ông Nguyễn Văn Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ.

Ngày 25/12/2006 UBND thành phố T có Quyết định số 1680/QĐ-UBND quyết định về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006 của UBND thị xã T cấp hộ ông Nguyễn Văn Q tổ 32, phường Q. Tại Điều 1 của Quyết định có nội dung: “Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006 của UBND thị xã T cấp hộ ông Nguyễn Văn Q tổ 32, phường Q cụ thể như sau: Sửa đổi kích thước tim đường từ tim đường B vào thửa đất từ 16,5m thành 13m và 13,6m (Vị trí được xác định theo biên bản làm việc giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã, UBND phường Q và ông Q ngày 17/4/2006). Các nội dung khác được giữ nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006...”. Trên cơ sở đó ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 ngày 07/02/2007.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ ông Q sử dụng ổn định đến tháng 10/2011 ông tháo dỡ bếp cũ để xây lại thì xảy ra tranh chấp giữa hai bên. Việc tranh chấp được tổ nhân dân tổ 32 phường Q và UBND phường Q lập biên bản nhưng không thành nên bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

- **Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:** Theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/1996 được ký kết giữa hai bên mà bà P xuất trình có nội dung “*Chúng tôi gồm ông Trần Văn H và vợ Phạm Thị L có ngôi nhà loại 3 có diện tích 63m² các bất động sản gồm: Công trình xây kiên cố tầng 1: 63m², tầng 2: 63m² giấy chứng nhận quyền ở hữu đất gồm có hồ sơ nhà đất số 273QĐ/UB thị xã cấp ngày 14/11/1990 được phép xây kiên cố. Chúng tôi đồng ý bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N ... tường + móng chung với nhà ông S, bà H chiều dài 7m nhà trước còn lại móng độc lập hoàn toàn. Hướng Bắc giáp nhà bà V (Đ), hướng Nam giáp anh S, các bên giáp ranh không có tranh chấp...*”. Trong hợp đồng chuyển nhượng có vẽ sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo thể hiện phần đất chuyển nhượng trong phần diện tích chung với đất của nhà bà C- S tổng chiều dài là của cả hai thửa đất đều là 18m, chiều ngang 3,5m trong đó có thể hiện phía trước là phần móng chung, một bên thửa đất chuyển nhượng giáp đất của bà C- S và một bên giáp đất nhà bà V (Đ), chiều rộng phía trước giáp đường B là 3,5m. Trên sơ đồ không thể hiện kích thước từ thửa đất đến tim đường B. Ngày 13/6/1996, ông bà H, L đã làm giấy bàn giao nhà và đất cho vợ

chồng bà P. Theo giấy giao nhà này thể hiện ông H bà L giao cho ông N bà P nhà xây kiên cố $63m^2$ + nhà chính là $24,5m^2$ chung tường và móng với nhà bà Đ + anh S - công trình phụ + gian nhà buồng = $38,5m^2$ móng độc lập. Như vậy theo hợp đồng này ông bà H- L chuyển nhượng và bàn giao nhà đất cho ông bà N - P theo hiện trạng đang sử dụng thực tế là nhà đã xây kiên cố 02 tầng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà P cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H bà L, gia đình bà cải tạo xây dựng lại nhà, việc gia đình bà cải tạo và xây dựng lại nhà không có hồ sơ thiết kế, không được cấp phép xây dựng. Khi cải tạo nhà gia đình bà cải tạo toàn bộ công trình nhà bao gồm: phần nhà phía trước (7m chung tường) bà giữ nguyên tầng 1 và xây tầng 2 trên diện tích 3,5m chiều rộng, chiều dài 7m, còn phần đằng sau 11 m không chung tường với 2 hộ giáp ranh bà đã cải tạo lại, phá bỏ công trình vệ sinh cũ (công trình phụ không khép kín) ở phía cuối thửa đất và chuyển lên phía trên xây công trình khép kín để lại phần diện tích đất nhà vệ sinh cũ đằng sau có chiều dài là 2m, chiều rộng là 3,5m để làm đất lưu không, nhằm mục đích đảm bảo ánh sáng không khí và môi trường cho ngôi nhà. Diện tích đất để làm đất lưu không có một phần phía dưới là móng của công trình cũ về nội dung này HĐXX thấy rằng:

- **Về các tài liệu chứng cứ, lời khai người làm chứng:** Qua các tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án cùng như lời khai của người làm chứng thể hiện:

Tại hồ sơ nhà đất của bà An Thị C và ông Đoàn Văn S tại các bút lục 79-84 (tập 2) thể hiện khi bà C-S bán nhà cho ông Trần Văn H thì có đo vẽ sơ đồ, tại sơ đồ thể hiện diện tích đất bán cho ông H 1 mặt giáp đường, 1 bên giáp đất còn lại nhà C - S, 1 bên giáp nhà ông V, phía sau giáp đất ông V (cách tả ly lương thực 3m). Mặc dù không có kích thước cụ thể nhưng thể hiện phía sau đất nhà bà C – S là đất nhà ông V, bà Đ.

Tại biên bản hoà giải ngày 12/10/2011 tại tổ nhân dân 32 phường Q, thành phố T sau khi tổ nhận được đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn Q yêu cầu giải quyết việc tranh chấp đất thổ cư với hộ bà Trần Thị Thu P (BL 130 tập 1), biên bản sau khi lập đã được thông qua và có chữ ký của những người tham gia cùng hai hộ tranh chấp bà Pông Q. Bà Trần Thị Thu P trình bày: *“Gia đình tôi mua đất và nhà của anh H năm 1996, khi ký kết xác nhận hồ sơ đất và nhà. Lúc đó nhà giáp ranh giữa 02 nhà C-V và bà Đ có chiều dài 18m. chiều rộng 3,5m nhà xây bán kiên cố. Đầu và cuối bằng nhau, trong đó có 07m của 03 gia đình, gia đình tôi, gia đình bà C-V, bà Đ xây chung móng, chung tường 7m. Từ khi tôi tiếp quản về ở tôi chỉ biết anh H bàn giao 07m chung nhau, phía sau là móng độc lập, khi xây dật cấp. Vì vậy tôi chỉ biết tiếp quản và xây công trình khép kín cho đến nay. Tôi và gia đình bà Đ chưa một lần xác định ranh giới. Khi bà Đ xây công trình tôi có đặt vấn đề với gia đình bà Đ: Con không biết ông H xây móng như thế nào, nay bà Đ xây tôi đề nghị gia đình bà Đ xây cách móng 20cm để bảo vệ gia đình và các công trình xây dựng của 02 gia đình, không được xây đè lên móng nhà tôi..”*. Như vậy theo ý kiến của bà P tại buổi hoà giải bà P thừa nhận bà chỉ biết tiếp quản và xây công

trình khép kín cho đến nay và bà cũng không biết ông H xây móng như thế nào. Tại giấy xác nhận ngày 23/11/2011 của ông Trần Văn H và bà Phạm Thị L (BL 40 tập 1) là người chuyển nhượng đất cho gia đình bà P, ông N đã xác nhận nội dung : “ ...*Trước đây chúng tôi ở sát cạnh nhà bà V tổ 13 phường Q. Năm 1996 tôi có bán cho ông Trần Văn N ngôi nhà xây kiên cố hết đất móng thẳng, không giạt cấp. Móng nhà tôi xây dựng đến đâu thì đất nhà tôi chỉ đến đấy. Theo hiện trạng ngày hôm nay tôi đến thực địa đất nhà tôi cũ tôi thấy đất nhà ông N phía cuối ngôi nhà hết tường là hết đất. ...*”. Ngoài ra tại biên bản lấy lời khai của ngày 19/02/2013 tại Toà án nhân dân thành phố T (BL 157- tập 1) ông Trần Văn H và bà Phạm Thị L cũng xác nhận nội dung “...*đến năm 1996 vợ chồng tôi bán nhà đất cho vợ chồng chị P để vào Bình Phước làm ăn sinh sống. tết năm nay tôi về thăm quê ngoại thì có đến nhà anh Q là hàng xóm chơi và được biết sự việc tranh chấp đất đai. Tôi có xem hiện trạng hiện nay của nhà chị P là vẫn trên đất tôi đã bán cho nhà chị P. Hiện trạng nhà đất tôi bán cho nhà chị P theo đúng hợp đồng chị P đã cung cấp cho Toà án. Toàn bộ diện tích nhà và đất là 63m² công trình khép kín trên đất đã xây dựng nhà và công trình phụ hết đất không còn đất ra đằng sau và cũng không trở cửa ra đằng sau. Chiều dài thửa đất là 18m tính từ mép giọt ranh đến hết đất cách tim đường là 12m trong đó có 7m phía trước chung tường chung móng với nhà bà V (không bao gồm hiên).... Nhà tôi đã xây nhà hết đất cả chiều rộng trước, chiều rộng sau và chiều dài không để hở phần đất nào... ”. Ngoài ra theo giấy xác nhận của ông Cao Văn L là thợ cả xây dựng nhà cho bà P ông N năm 1997 (BL 449 tập 1) ông L xác nhận “...*Quá trình cải tạo nâng cấp xây dựng cho nhà bà P ông N chúng tôi thực hiện theo yêu cầu và chỉ đạo của nhà cụ thể: Tổng diện tích cải tạo toàn bộ nhà cũ khoảng 1m còn móng giữ nguyên không cải tạo, khi xây chỉ cấy thêm khung cứng...*” giấy xác nhận này của ông L cũng phù hợp với lời khai của ông L tại biên bản lấy lời khai ngày 15/01/2019 của Toà án nhân dân thành phố T với nội dung “...*Khi chúng tôi nhận công trình cải tạo xây dựng lại nhà cho bà P ông N thì bà P ông N đã đập một phần nhà cũ chúng tôi chỉ tiếp tục xây tiếp từ tường cũ, nhà phía trước chỉ cải tạo lại phần mái, từ cầu thang ra phía sau chỉ còn lại tường cũ cao 01m chúng tôi tiếp tục xây từ tường cũ và ra cố thêm cột bê tông và xây hoàn thiện nhà...*”. Lời khai này của ông L phù hợp với lời khai của bà P tại phiên tòa về việc quá trình cải tạo lại nhà bà phải thuê 3 tốp thợ thực hiện cải tạo thì mới hoàn thiện được nhà. Người làm chứng ông Nguyễn Tiến K, chi hội trưởng cựu chiến binh tổ 32 đồng thời là tổ phó nhân dân tổ 32 Q từ năm 1985 đến năm 2017 là người tham gia hòa giải tranh chấp giữa ông Q và bà P ngày 12/10/2011 (BL 130, tập 1) cũng xác nhận tại biên bản xác minh ngày 14/01/2019 là “...*Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H bà L thì bà P chỉ cải tạo sửa chữa nhà trên nền móng cũ...*”. Như vậy không có căn cứ xác định sau khi bà P sau khi nhận chuyển nhượng đất của nhà ông H, gia đình bà P đã phá bỏ công trình vệ sinh*

cũ (công trình phụ không khép kín) ở phía cuối thửa đất và chuyển lên phía trên để xây công trình khép kín để lại phần diện tích đất nhà vệ sinh cũ đằng sau có chiều dài là 2m, chiều rộng là 3,5m để làm đất lưu không mà bà đã cải tạo, sửa chữa và sử dụng trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng của ông H năm 1996.

- **Về hiện trạng:** Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án sơ thẩm tiến hành vào ngày 04/10/2018 kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất và sơ đồ nhà và vật kiến trúc đối với hộ gia đình bà P và ông Q thể hiện phía sau tường chịu lực nhà bà P có khu vệ sinh nhà ông Q đang sử dụng có diện tích 4,96m xây 01 tầng, tường xây gạch chỉ 110, quét vôi ve, sàn mái bê tông cốt thép. Một phần nhà vệ sinh có vị trí cách tường phía sau nhà bà P 0,14cm, phần còn lại giáp hẳn vào tường phía sau nhà ông N. Ông Q trình bày nhà vệ sinh này do gia đình ông xây từ năm 1988 trên diện tích đất của gia đình ông, còn bà P thì cho rằng nhà vệ sinh này gia đình ông Q xây năm 2004 -2005 (BL 263 – tập 1), tại phiên tòa bà P lại cho rằng nhà vệ sinh này gia đình ông Q xây khoảng thời gian cuối năm 2005 khi gia đình bà đi vắng một tuần về thì thấy nhà bà Đ đã xây nhà vệ sinh vào ngay sau tường nhà bà (thời điểm bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà có sang nói với bà Đ thì bà Đ nói là chỉ là nhà vệ sinh lán nền tạm bao giờ bà dùng đến đất thì bà Đ sẽ trả, bà nghĩ là không ảnh hưởng gì nên bà cũng không có tranh chấp không yêu cầu cơ quan nào giải quyết, giữa hai bên cũng không có giấy tờ gì về việc mượn đất cũng không có ai chứng kiến việc bà Đ mượn đất. Ngoài ra theo tấm ảnh (BL606) do ông Nguyễn Văn Q xuất trình trong quá trình giải quyết vụ án đã được bà P thừa nhận tại phiên tòa đây là tấm ảnh thể hiện hiện trạng sử dụng đất của nhà bà P và nhà ông Q vào thời điểm hai bên xảy ra tranh chấp. Trên bức ảnh thể hiện nhà vệ sinh nhà ông Q đang sử dụng là công trình xây kiên cố có đổ mái bê tông, nằm một phần ngay phía sau tường chịu lực nhà bà P, ngoài ra trên tường phía sau nhà bà P có vết mái nhà hằn lên tường, ông Q cho rằng đây là vết hằn của mái bếp cũ của nhà ông, trước đây nền bếp thấp hơn nền nhà nên mái bếp mới thấp như vậy. Còn bà P thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 21/3/2014 và tại phiên tòa lý do có vết hằn mái nhà lên tường trong bức ảnh ông Q cung cấp như vậy là do nhà bà P thừa đất trống gia đình ông Q có nhờ làm mái che để đi từ nhà đến công trình phụ. bà P chưa bao giờ bà yêu cầu bà Đ, anh Q trả lại diện tích đất này, bà cũng thừa nhận khi bà ký giáp ranh để ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng không có ý kiến gì về công trình nhà vệ sinh này. Bà P cho rằng khi cải tạo nhà bà để lại khoảng đất trống có chiều dài là 2m, chiều rộng là 3,5m để làm đất lưu không, nhằm mục đích đảm bảo ánh sáng không khí và môi trường cho ngôi nhà tuy nhiên việc gia đình ông Q sử dụng diện tích đất này bà không có ý kiến gì, bà cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh việc gia đình bà Đ và anh Q mượn diện tích đất này. Như vậy bà P đã chấp nhận ranh giới giữa hai nhà tồn tại nhà vệ sinh nhà ông Q.

- **Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang:** Quá trình giải quyết vụ án cùng như tại phiên tòa bà P đều xác nhận năm 2005 khi bà Nguyễn Thị Đ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N chồng bà có ký hộ giáp ranh vào biên bản xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất ngày 25/8/2005 để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ với chiều dài phần giáp ranh giữa hai nhà là 17,4m, bà Đ đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808462 ngày 16/11/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01083/TQ. Khi bà Đ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Nguyễn Văn Q thì ông N chồng bà cũng ký vào chữ ký giáp ranh trong biên bản xác định hiện trạng nhà đất ngày 08/12/2005, ông Q đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 474217 ngày 25/01/2006, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H 01198/TQ với chiều dài phần giáp ranh giữa hai nhà là 17,4m. Bà hoàn toàn nhất trí với ranh giới hiện trạng sử dụng đất giáp ranh mà ông N chồng bà đã ký khi bà Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q năm 2006. Như vậy gia đình bà P đã hai lần thừa nhận hiện trạng nhà bà và nhà ông Q có vị trí giáp ranh. Tại mục III biên bản xác định hiện trạng nhà đất do bà Nguyễn Thị Đ kê khai ngày 05/8/2005 và Tại mục III biên bản xác định hiện trạng nhà đất do ông Nguyễn Văn Q kê khai ngày 08/12/2005 đều thể hiện sơ đồ thửa đất trong đó thể hiện nhà bà Đ, anh Q giáp nhà bà P ở 02 cạnh 1 cạnh dọc tường là 17,4m, cạnh còn lại thể hiện ở phía sau thửa đất bà P mặc dù không thể hiện cụ thể kích thước, ông N chồng bà P ký xác nhận ranh giới này.

Bà không nhất trí với kích thước ranh giới thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã T cấp đổi cho ông Q ngày 07/02/2007 vì bà P cho rằng bà không biết việc ông Q được UBND thị xã T ra Quyết định số 1680/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006, bà không được ký xác nhận vào phần giáp ranh giữa hai nhà khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q mà khi hai bên tranh chấp bà mới biết ông Q có quyết định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Bà xác định bà chỉ ký giáp ranh với nhà ông Q chiều dài phần giáp ranh giữa hai nhà là 17,4m tính từ tim đường vào đến thửa đất được cấp là 16,5m.

Tuy nhiên HĐXX thấy: Theo tài liệu là hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q năm 2007 do UBND thành phố cung cấp thì sau khi bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị ngày 17/02/2006 đề nghị xác định lại hiện trạng sử dụng đất cho gia đình (đã chuyển nhượng cho ông Q) để tính toán thu số tiền lệ phí trước bạ đất và theo đơn đề nghị của ông Q ngày 17/4/2006 Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã, UBND phường Q đã tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn Q, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T đã thẩm định trình UBND thị xã T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

01198/TQ ngày 25/01/2006 cho hộ ông Q. Theo Điều 1 của quyết định này đã quyết định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006 của UBND thị xã T đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q như sau: “ *Sửa đổi kích thước từ tim đường B vào thửa đất từ 16,5m thành 13m và 13,6m (vị trí được xác định theo biên bản làm việc giữa Phòng Tài nguyên môi trường thành phố T, UBND phường Q và gia đình ông Q ngày 17/4/2006. Các nội dung khác giữ nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006...*”. Kèm theo quyết định là biên bản làm việc giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, UBND phường Q và gia đình ông Q ngày 17/4/2006. Ngày 07/2/2007 ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1842/TQ đối với thửa đất số 90 theo tờ bản đồ số 3 với diện tích 225,7m² trong đó thể hiện kích thước từ tim đường B đến thửa đất phía giáp nhà bà M là 13m và kích thước từ tim đường B đến thửa đất phía giáp nhà bà P là 13,6m. Như vậy khi UBND thị xã T ban hành quyết định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo trình tự quy định tại Điều 144 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Bản thân bà P tại phiên tòa cũng thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng nhà bà cải tạo lại nhà năm 1997 đến nay hiện trạng sử dụng đất phía trước của nhà bà và các hộ xung quanh không thay đổi. Mà theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hộ bà P và ông Q tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2018 và bản trích đo hiện trạng sử dụng đất lồng ghép với bản đồ địa chính năm 1997 giữa hai hộ gia đình bà P ông Q kèm theo, bản trích đo bổ sung thông tin theo đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố T (kèm theo công văn số 21/CV-TA ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T) tại thửa đất của hộ bà Trần Thị Thu P và hộ ông Nguyễn Văn Q và biên bản việc ngày 14/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T với đại diện Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường cho thấy:

Kích thước từ tim đường B đến thửa đất ông Q đang sử dụng phía giáp nhà bà M (Điểm 7) có kích thước 13m, phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/02/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn Q.

Kích thước từ tim đường B vào đến ranh giới hiện trạng sử dụng đất của ông Q điểm giáp nhà bà P, ông N (Điểm 8') có kích thước 13,82m. Đối chiếu với kích thước từ tim đường B vào đến thửa đất của ông Nguyễn Văn Q trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1842/TQ do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/02/2007 là 13,6m. Phần chênh lệch là 0,22m.

Như vậy Quyết định số 1680/QĐ-UBND quyết định về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01198/TQ ngày 25/01/2006 của UBND thị xã T chỉ thực hiện việc điều chỉnh, đính chính thông tin “kích thước từ tim đường đến thửa đất” trong 01 thửa đất, là quyết định cá biệt chứ không phải là điều chỉnh quy hoạch hoặc điều chỉnh chỉ giới đường bộ của đường B do đó không có căn cứ chấp

nhận đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà P cũng như ý kiến của bà P về việc UBND thị xã T vi phạm thẩm quyền trong việc điều chỉnh chỉ giới đường bộ.

Ranh giới nhà bà P giáp nhà ông Q từ Điểm 8'-9 có kích thước 1,38m. Đoạn tường chung từ điểm 28 – 29 có kích thước 7m, từ điểm 12 đến điểm 13 có kích thước 8,99m. Như vậy ranh giới chiều dọc nhà bà P giáp nhà ông Q là $1,38\text{m} + 7\text{m} + 8,99\text{m} = 17,37\text{m}$. Đối chiếu với kích thước chiều dọc thửa đất của ông Nguyễn Văn Q trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1842/TQ do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/02/2007 phần giáp nhà bà P, ông N là 17,4m. Phần chênh lệch là 0,03m.

Ngoài ra khoảng cách từ điểm giáp ranh giữa nhà ông Q và nhà bà P tính từ giáp tường chịu lực nhà bà P (điểm 13) đến giáp tường rào khách sạn MT (tường rào Công an thành phố T trước đây) là $0,13\text{m} + 3,62\text{m} = 3,75\text{m}$. Đối chiếu với kích thước trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1842/TQ do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/02/2007. Phần chênh lệch là 0,15m.

Như vậy hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q cơ bản phù hợp với nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/02/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn Q, chênh lệch một số kích thước của thửa đất nằm trong sai số cho phép.

Về nguồn gốc đất các thửa 90 và thửa 96 đều mua của ông Lũy, sử dụng ổn định trước ngày 01/10/1993 và đã được các hộ giáp ranh ký xác nhận không có tranh chấp, được UBND các cấp có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ, ông Q kê khai các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định

Do đó có cơ sở khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 07/02/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn Q là đảm bảo theo quy định.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q có dấu hiệu tham nhũng, có dấu hiệu của việc lấn chiếm đất của nhà nước: HĐXX thấy rằng đề nghị này của bà P và người bào chữa cho bà P không nằm trong phạm vi khởi kiện, kháng cáo của bà P cũng như không nằm trong phạm vi xét xử vụ án này, do đó HĐXX không xem xét nội dung này.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, cần giữ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà P không được chấp nhận nên bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST, ngày 31/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu P về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả lại cho bà diện tích đất ông Q lấn chiếm của bà là 6,5m² đất nằm trong thửa đất số 90 tờ bản đồ số 3 phường Q bản đồ địa chính năm 1997 được giới hạn bởi các điểm 1',2',3',4'13,16,1' trong bản sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Thu P và hộ ông Trần Văn Q tại tổ 32 phường Q, thành phố T (kèm theo bản án) và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 148597 đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Tổ 32 phường Q, thành phố T mang tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q do UBND thành phố T cấp ngày 07/02/2007.

Xác định ranh giới sử dụng đất giữa gia đình bà Trần Thị Thu P và gia đình ông Nguyễn Văn Q, được giới hạn bởi các điểm A-B trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất (kèm theo bản án). Trong đó điểm B nằm giữa điểm 15- 16, khoảng cách từ điểm 15 – B là 7cm, từ B – 16 là 7cm. Điểm A nằm giữa điểm 13 – 14, khoảng cách từ điểm 13 – A là 6,5cm, từ A – 14 là 6,5cm (*Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và giải quyết tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Thu P và hộ ông Trần Văn Q tại tổ 32 phường Q, thành phố T*).

Bà P có quyền đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Trần Thị Thu P phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền là 6.843.000đ nhưng được trừ vào số tiền số tiền tạm ứng đã nộp là 3.100.000đ. Bà Trần Thị Thu P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 3.743.000đ (*Ba triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Trần Thị Thu P phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 8.058.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp là 5.256.000 đồng theo biên lai nộp tiền số 000575 ngày 27/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà P còn phải nộp 2.882.000đ (*Hai triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng*)

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, bà P đã nộp tại biên lai số 0000260 ngày 04/3/2019, bà P đã nộp đủ án phí.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08/8/2019).

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, 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, 7a 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./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Ma Ngọc Trung