

Bản án số: 24/2019/DS-PT
Ngày: 08 - 10 - 2019
V/v Tranh chấp đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Sỹ

Ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2019/TLPT-TCDS ngày 12/7/2019 về việc “Tranh chấp đất đai”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1431/2019/QĐ-PT ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Mậu N, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960

Đều trú tại: số N đường P, tổ dân phố k, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959

Trú tại: Thôn C, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có mặt

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

Ông Nguyễn Điện B, sinh năm 1948; Trú tại: số M, đường P, tổ dân phố k, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn Ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc đất của vợ chồng ông, bà trước đây được Ủy ban nhân dân xã Lý Ninh cũ cấp năm 1990 tại Tổ dân phố k, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Năm 1997, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích 225m² (chiều dài 25m, chiều rộng 9m), với giá 20 triệu đồng. Việc chuyển nhượng thể hiện

bằng giấy viết tay, chưa qua thủ tục của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 06/8/2005, ông bà được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 269631 diện tích 1.945m², trong đó đất ở đô thị 200m², LNK 1745m², thửa đất số 27, tờ bản đồ số 85, phường B đối với phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho ông L. Ngày 16/10/2012, ông L khiếu nại cho rằng vợ chồng ông, bà lấn chiếm đất. Ngày 20/12/2012, UBND phường B ban hành Quyết định số 169/QĐ-UBND kết luận ông bà lấn chiếm đất của ông L, buộc ông bà tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm. Ngày 07/3/2013, UBND thành phố Đ có văn bản 194/UBND yêu cầu UBND phường B xem xét lại Quyết định số 169/QĐ-UBND. Ngày 19/4/2016, ông bà làm thủ tục xin tách thửa nhưng bị trả lại hồ sơ do đất đang có tranh chấp. Ngày 29/12/2017, Thanh tra Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình có B bản làm việc giải quyết tranh chấp và ngày 05/02/2018, Sở Tài nguyên và môi trường có báo cáo giải quyết khiếu nại đề nghị UBND phường B hủy quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai gia đình do ban hành không đúng và hướng dẫn các bên thỏa thuận hoặc khởi kiện ra Tòa án. Sự việc kéo dài không giải quyết dứt điểm nên ông bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu xác định mốc giới, ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/8/2005. Cụ thể mốc giới, ranh giới cạnh phía Tây - Bắc của thửa đất ông bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với cạnh Đông - Nam của thửa đất ông L được xác định sát với cạnh tường của quán tạp hóa, tạo thành đường thẳng kéo dài từ trước ra sau (theo hướng Tây Nam - Đông Bắc). Trường hợp ông L không chấp nhận đúng như mốc giới, ranh giới trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị hủy bỏ “Giấy nhượng vườn” trước đây với ông L để lấy lại diện tích đất đã chuyển nhượng.

* Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: thừa nhận có nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà H đúng như lời trình bày của ông N. Vì điều kiện nên ông chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nhưng hàng năm ông vẫn nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước. Sau đó, ông N bà H xây hàng rào, móng nhà lên phần diện tích đất của ông nên ông đã khiếu nại, sự việc đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng không thành. Về yêu cầu khởi kiện của ông N bà H ông không chấp nhận.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Điện B trình bày: năm 1995 ông được em trai là ông Nguyễn Văn L ủy quyền đã liên hệ với ông N bà H mua lại một phần diện tích đất của ông N bà H. Hai bên chỉ viết giấy chuyển nhượng với nhau, không qua công chứng, chứng thực, diện tích nhận chuyển nhượng là 225m² (chiều dài 25m, chiều rộng 9m), cạnh phía Tây giáp đường vào xóm, cạnh phía Nam giáp quán mặt đường lên Nông trường, Đông Bắc giáp nhà ở của vợ chồng ông N bà H với giá 20 triệu đồng và đã thanh toán xong. Vì nhiều lý do nên ông L chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông N bà H nhưng hàng năm vẫn nộp thuế đất cho Nhà nước. Khi ông N bà H xây hàng rào và móng nhà sang đất ông L đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết buộc ông N bà H tháo dỡ phần xây dựng trái phép lên phần đất lấn chiếm nhưng ông N bà H không thực hiện. Vì vậy đề nghị xem xét giải quyết đúng theo giấy chuyển nhượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định: Áp dụng các Điều 3, 5, 17, 95, 97, 98, 99, 100, 104, 105, 106, 166, 167, 202, 203 Luật đất đai 2013; Điều 129, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Mậu N, bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc xác định mốc giới, ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC269631 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/8/2005 và yêu cầu hủy bỏ “Giấy nhượng vườn” được ký giữa ông Ngô Mậu N, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn L ghi ngày 26/6/1995 để ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Mậu N, bà Nguyễn Thị H.

Xác định mốc giới, ranh giới thửa đất của ông Ngô Mậu N, bà Nguyễn Thị H tại thửa số 27, tờ bản đồ số 85, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, nay xác định theo bản đồ địa chính hiện tại là thửa số 65, tờ bản đồ số 95, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 269631 ngày 05/8/2005 và thửa đất của ông Nguyễn Văn L tại thửa số 64, tờ bản đồ số 95 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được xác định theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 26/4/2019 (sơ đồ này được kèm theo bản án).

Căn cứ quyết định của bản án và sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 26/4/2019, các bên có quyền tự thỏa thuận xác định vị trí, mốc giới, ranh giới giữa hai thửa đất; hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phối hợp với cơ quan quản lý đất đai xác định vị trí, mốc giới, ranh giới giữa hai thửa đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/6/2019 ông Ngô Mậu N có đơn kháng cáo, ngày 15/7/2019 có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung: Đề nghị xét xử, giải quyết mốc giới, ranh giới giống như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông được Ủy ban nhân dân thành phố Đ tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/8/2005 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 85.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo vì trước đây ông chuyển nhượng cho ông L 9 mét chiều rộng hướng Tây – Nam giáp quán tạp hoá, tính từ mép quán (điểm 3A) ra đường giao thông, sau này đường giao thông mở rộng ông L thiếu đất thì phải chịu và tại điểm 2A có gốc cây sung ông B trồng làm ranh giới nên yêu cầu Tòa công nhận ranh giới đất ông và đất ông L cạnh Đông Nam là đường thẳng nối từ điểm 5, 3A, 2A. Ông N xin được miễn án phí theo quy định. Bị đơn không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:

+ Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Không chấp nhận kháng cáo xác định lại ranh giới đất, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật TTDS chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm về án phí để miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H đề nghị xác định mốc giới, ranh giới giống như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà được cấp ngày 05/8/2005 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 85, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi chuyển nhượng cho ông N 225m² đất vào năm 1995 thì diện tích đất còn lại của ông N và bà H 1.945m². Ngày 05/8/2005, ông N và bà H được UBND phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 269631, diện tích 1.945m² trong đó đất ở 200m², đất LNK 1.745m² thửa đất số 27, tờ bản đồ số 85 tại phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Theo ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H thì mốc giới, ranh giới thửa đất của ông, bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cạnh Tây - Bắc tương ứng với cạnh Đông - Nam của thửa đất ông L được xác định sát với cạnh tường của tạp hóa, tạo thành đường thẳng kéo dài từ trước ra sau (theo hướng Tây Nam - Đông Bắc). Theo nội dung hai bên thoả thuận ghi trong giấy chuyển nhượng không ghi rõ 9 mét rộng tính từ điểm 3A (sát mép quán tạp hoá) và ranh giới này ông L cũng không chấp nhận.

Ngày 09/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H thì diện tích đất hiện trạng đang sử dụng của gia đình ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H (được xác định theo bản đồ địa chính hiện tại) tại thửa 65 tờ bản đồ số 95, phường B có diện tích tổng thể 2107,4m², kích thước chiều dài cạnh phía Tây - Nam 24,98m (được đánh dấu trên sơ đồ từ vị trí số 5 đến số 6). So sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H thì diện tích đất tổng thể của ông N, bà H tăng 162,4m², tăng về kích thước cạnh Tây - Nam giáp với đường P (thể hiện trên sơ đồ từ vị trí số 5 đến vị trí số 6) 5,39m.

Về diện tích hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L (được xác định theo bản đồ địa chính hiện tại) đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 64, tờ bản đồ 95, phường B, có diện tích tổng thể 229,7m² (được xác định trên sơ đồ là các vị trí 1,2,3,4) như sau: Cạnh Tây - Bắc giáp đường xóm từ vị trí số 1 đến số 4 có chiều dài 25,25m; Cạnh phía Đông - Bắc

giáp đất ông N bà H từ vị trí số 1 đến số 2 có chiều dài 9,11m; Cạnh phía Đông - Nam giáp đất ông N bà H từ vị trí số 2 đến số 3 có chiều dài 24,47m; Cạnh Tây - Nam giáp với tường nhà quán tạp hóa, xác định trên sơ đồ ký hiệu ODT từ vị trí số 3 đến số 4 có chiều dài 9m; Vị trí quán tạp hóa được xác định trên sơ đồ ký hiệu ODT, tờ bản đồ 95, phường B không xác định diện tích. Trên sơ đồ thể hiện, ranh giới tiếp giáp đường giao thông thôn (tại vị trí số 4 và số 1) là mốc giới để Nhà nước xác định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, phần nằm ngoài mốc giới này được xác định là phần đường giao thông thôn. So với diện tích nhận chuyển nhượng tăng 4,7m². Tuy kích thước các cạnh có sai lệch nhưng không đáng kể và đều thuộc các cạnh tiếp giáp không có tranh chấp. Căn cứ vào diện tích đất ông L có kích thước xác định như kết quả đo vẽ gồm các vị trí 1,2,3,4 thì diện tích đất của ông L không chồng lấn diện tích đất của ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H đề nghị xác định ranh giới, mốc giới cạnh Tây - Bắc thửa đất của ông, bà tương ứng với cạnh Đông - Nam thửa đất ông Nguyễn Văn L, theo sơ đồ là đường thẳng nối liền các vị trí 5, 3A, 2A là không có căn cứ, không đúng với hiện trạng sử dụng đất của các bên và không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N và bà H đã được cấp. Ranh giới, mốc giới của thửa đất ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H với thửa đất của ông Nguyễn Văn L được xác định là đường thẳng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ từ vị trí số 3 đến số 2.

Từ những nhận định ở trên cho thấy Tòa án sơ thẩm không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H về xác định mốc giới, ranh giới là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, tại phiên toà, ông N đề nghị Toà miễn án phí cho ông theo quy định. Về án phí dân sự sơ thẩm, ông N thuộc đối tượng người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí, vì vậy cấp sơ thẩm không miễn án phí cho ông là có căn cứ. Ông cũng không kháng cáo về án phí nên không có căn cứ để sửa án sơ thẩm về án phí.

[4]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên án sơ thẩm đã 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 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng các Điều 3, 5, 17, 95, 97, 98, 99, 100, 104, 105, 106, 166, 167, 202, 203 Luật đất đai 2013; Điều 129, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Mậu N, bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc xác định mốc giới, ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC269631 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/8/2005

2. Xác định mốc giới, ranh giới thửa đất của ông Ngô Mậu N, bà Nguyễn Thị H tại thửa số 27, tờ bản đồ số 85, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, nay xác định theo bản đồ địa chính hiện tại là thửa số 65, tờ bản đồ số 95, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 269631 ngày 05/8/2005 và thửa đất của ông Nguyễn Văn L tại thửa số 64, tờ bản đồ số 95 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được xác định theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 26/4/2019 (sơ đồ này được kèm theo bản án).

Căn cứ quyết định của bản án và sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 26/4/2019, các bên có quyền tự thỏa thuận xác định vị trí, mốc giới, ranh giới giữa hai thửa đất; hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phối hợp với cơ quan quản lý đất đai xác định vị trí, mốc giới, ranh giới giữa hai thửa đất.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Ngô Mậu N và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông bà được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm B lai số 0005336 ngày 18/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (8/10/2019)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND Tp Đồng Hới;
- Chi cục THADS Tp Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Từ Thị Hải Dương

