

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **127/2019/DS-PT**

Ngày: 13 - 8 - 2019

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh**

Ông **Võ Ngọc Thông**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Hải An**, Thư ký 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 13 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **900/2019/QĐ-PT** ngày 01 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972; Địa chỉ: thị trấn T, huyện B1, Quảng Nam, có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Lê Công V, sinh năm 1965 và bà Cao Thị S, sinh năm 1969; Cùng địa chỉ: Tổ Đ, thị trấn T, huyện B1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V và bà S: Luật sư Phạm Xuân L; Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

* **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Quảng Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T, chức vụ: Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh T, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện B1. (Văn bản ủy quyền lập ngày 11/01/2018). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ Đ, thị trấn T, huyện B1, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Ông Lê Hữu T1, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam; Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Văn B, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, chức vụ: Phó Giám đốc. (Văn bản ủy quyền lập ngày 21/8/2016). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 2007, vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Huy T thỏa thuận mua lại ngôi nhà và đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 34 với diện tích gồm 2 phần: 303,1m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và 142,9m² phần đất nằm ngoài GCNQSDĐ, nằm liền kề với thửa đất được cấp GCNQSDĐ (Mảnh đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng đã có tên trong bản đồ địa chính của thị trấn T và có giấy chứng nhận nguồn gốc đất). Đến ngày 25/9/2008 thì hai bên thống nhất lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà C và vợ chồng ông T với tổng diện tích chuyển nhượng là 446m², với phần được cấp giấy chứng nhận là 303,1m², phần không được cấp giấy chứng nhận là 142,9m².

Đối với diện tích 446m², được ông T đã đăng ký, kê khai nhà ở và đất ở vào năm 2000. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất ông V đã lấn chiếm đất của bà C cụ thể gồm: Diện tích mặt đường 28m² (mặt tiền là 0,81m) thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà C, ông T1; lấn chiếm diện tích 36,7m² nằm trong diện tích 142,9m² thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 nhưng chưa được

cấp GCNQSDĐ; lấn chiếm diện tích $3,6m^2$ thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 25, tại Tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 chưa được cấp GCNQSDĐ.

Quá trình thỏa thuận về giao dịch nhận chuyển nhượng diện tích đất $446m^2$ của vợ chồng ông T thì bà C chỉ căn cứ theo GCNQSDĐ, không tiến hành kiểm tra ranh giới và không tiến hành đo đạc thực tế. Khi bà C mua đất thì nhà của ông V và nhà ông N (Nhà gỗ cũ) ở cạnh hai bên, đã xây dựng trước khi bà C mua đất này và họ đã sử dụng. Khi bà C mua đất và sử dụng hai bên không tranh chấp gì. Khi nhà nước làm đường bà C mới phát hiện diện tích đất bà mua bị thiếu, mà không biết bên nào lấn nên bà C yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc. Khi có kết quả đo đạc thì xác định được như sau: Đối với diện tích đã cấp giấy chứng nhận ông N lấn $3,7m^2$, bà C không tranh chấp trong vụ án này. Ông V lấn chiếm $28m^2$ nhưng không xác định được thời gian lấn đất, trên đất này có nhà của ông V xây dựng trước khi bà C mua đất của ông T, còn quán ăn, bếp thì ông V xây vào năm 2016 nhưng khi ông V xây không có tranh chấp vì bà C không biết có lấn chiếm đất của bà hay không. Khi nhà nước đo đạc làm đường mới biết diện tích đất đó là của bà bị ông V lấn chiếm; Đối với diện tích không được cấp giấy chứng nhận: Về phần đất $3,6m^2$, ông V mượn đường để đổ đất sau đó ông V lấn đất này luôn không trả. Hiện nay, ông V đã kê đá và trồng rau trên diện tích đất này. Về phần đất $36,7m^2$, bà C không xác định được thời gian lấn, ông V trồng chuối trước khi bà C về ở vào năm 2009. Năm 2016, ông V xây nhà vệ sinh trên đất này. Sau khi bà C kê đá thì ông V không trồng chuối nữa. Hiện nay, trên diện tích đất này chỉ có 1 công trình vệ sinh của ông V.

Theo hồ sơ địa chính bà C được biết thì vào năm 2002, ông V có diện tích sử dụng là $204m^2$, được Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Bắc T lập bản kê danh sách hộ gia đình sử dụng đất vào ngày 15/3/2002. Còn diện tích của ông T vẫn là $446m^2$ theo bản kê danh sách và theo biên bản xác định ranh giới ba bên gồm các ông ký giáp ranh là ông V, ông Võ Như N và Nguyễn B do UBND thị trấn T xác lập vào năm 2007. Tuy nhiên, đến năm 2010 ông V mới được cấp GCNQSDĐ nhưng người ký giáp ranh là ông T ký là không chính xác. GCNQSDĐ của bà C được cấp vào năm 2007, cấp trước ông V. Ông V được cấp sau phải chịu trách nhiệm đối với diện tích đất bị thiếu của bà C. GCNQSDĐ của gia đình bà C được cấp đúng thẩm quyền và diện tích được cấp là $303,1m^2$ và trong trích lục bản đồ là $446m^2$.

Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc vợ chồng ông V và bà S phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà C, cụ thể gồm: Diện tích mặt đường $24,5m^2$ (mặt tiền là $0,81m$, trước đây bà C yêu cầu $28m^2$ nhưng quá trình hòa giải bà cho rằng bà đã được Nhà nước thu hồi bồi thường $3,5m^2$ để làm đường nên hiện nay bà C yêu cầu ông V trả $24,5m^2$) thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 34, tại tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà C; diện tích $36,7m^2$ thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 34, tại tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ và diện tích $3,6m^2$ thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 25, tại Tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 chưa được cấp GCNQSDĐ. Bà C yêu cầu ông V, bà S trả lại cho bà tổng cộng là $64,8m^2$ đất đã lấn chiếm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà C không chấp nhận vì đất của ông T đã hình thành trước việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông V, việc cấp GCNQSDĐ thực hiện đúng diện tích, đúng quy trình, khi các cơ quan đo đạc số liệu chính xác mới được các bên ký giáp ranh nên nguyên nhân thiếu đất của bà C là do ông V lấn chứ không phải do cấp GCNQSDĐ không đúng diện tích.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Công V trình bày:

Diện tích đất mà vợ chồng ông V đang sinh sống là của anh trai vợ ông V là ông Cao Văn P cho ông V (*đất này ông P mua của ông Huỳnh K vào năm 1989*). Năm 1990, anh P làm nhà cho vợ chồng ông V ở và đến năm 1999 thì anh P giao trọn quyền sở hữu cho vợ chồng ông V. Năm 2004, ông V làm đơn xin xây dựng nhà ở cấp 4 và sau khi được các cơ quan chức năng thống nhất thì ông V có đổ đất cao hơn đất của ông Lê Hữu T1 là $1m$ và xây lại nhà có tứ cận trước mặt là đường Quốc lộ, phía Đông giáp nhà ông T, phía Tây giáp đất ruộng của ông H, phía Bắc giáp ruộng bà B, bà N và bà T. Trong quá trình làm nhà ông V cũng đã làm tường rào cổng ngõ, đổ bê tông xây gạch, rào lưới B40 và sử dụng từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì nên không thể chồng lấn đất của vợ chồng ông T. Khi ông T còn sử dụng đất ông T không hề có ý kiến gì và cũng đã xác nhận ranh giới hai hộ ổn định. Năm 2007, Nhà nước có chủ trương đo đạc lại đất để cấp GCNQSDĐ nên gia đình ông V và những gia đình giáp ranh với gia đình ông V cùng đo đạc và cùng ký giáp ranh để làm GCNQSDĐ. Năm 2008, ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà C. Khi giao nhà và đất ông T cũng đã chỉ mốc giới rõ ràng giữa gia đình ông V, gia đình ông N nằm liền kề với đất của bà C mua và trong quá trình sinh sống không

xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2010, gia đình ông V được cấp GCNQSDĐ với diện tích là 305m². Năm 2014, gia đình ông V có san lấp đất ao để sử dụng nên diện tích đất hiện nay vợ chồng ông V sử dụng có tăng hơn so với GCNQSDĐ. Khi bà T, ông T chuyển nhượng đất cho bà C thì các bên cũng đã đến chỉ ranh giới rõ ràng, phân đất của ai thì người nấy sử dụng ổn định cho đến nay nên ông V không có lần chiếm gì phần đất phía sau không có GCNQSDĐ của bà C như bà C khởi kiện. Nay, bà C cho rằng vợ chồng ông V có chiếm đất của bà C là không đúng vì nhà ông V đã làm nhà từ năm 2004, có tường rào cổng ngõ rõ ràng và sử dụng từ đó đến nay ổn định trước khi được cấp GCNQSDĐ nên không thể nói là ông V lấn chiếm đất của bà C được. Hơn nữa, tại phiên hòa giải thì nguyên đơn khai khi mua đất thì diện tích đất thực tế đã mua và diện tích hiện nay không thay đổi, nguyên đơn chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ và trích lục bản đồ để khởi kiện. Trên diện tích đất đang tranh chấp hiện nay hai bên đã có tường rào, kê đá kiên cố và sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng đến hiện nay. Đối với phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận nguyên đơn chưa được cấp GCNQSDĐ và chưa có hồ sơ đất cụ thể nên không có căn cứ khởi kiện. Nguyên đơn cũng khẳng định rằng trên phần diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì của nguyên đơn, khi Nhà nước làm đường nguyên đơn mới cho rằng diện tích đất mình thiếu và đến năm 2016 mới tiến hành khiếu nại và khởi kiện. Do đó, ông V, bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Đồng thời, ông V có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy GCNQSDĐ số AH 928353 do UBND huyện B1 cấp cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T vào ngày 15/5/2008 và hủy phần chỉnh lý biến động vào ngày 25/9/2008 của GCNQSDĐ này về thay đổi chủ sở hữu từ ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T sang bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Huy T. Trong quá trình hòa giải ông V bổ sung yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy GCNQSDĐ số BĐ 370504 do UBND huyện B1 cấp ngày 08/12/2010 cho vợ chồng ông V tại thửa số 87, tờ bản đồ số 34, tại tổ Đ, thị trấn T, huyện B1. Vì UBND huyện B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng sử dụng đất của ông V.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Cao Thị S trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Công V, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Hữu T1, bà Nguyễn Thị T và hủy phần chỉnh lý biến động về

chủ sở hữu từ vợ chồng ông T sang vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Huy T. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ cấp cho chính vợ chồng bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến:

- Ông Nguyễn Huy T trình bày:

Ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà C bổ sung thêm là: Về xác định thiếu đất, vợ chồng ông T1 biết thiếu đất trước đó nhưng chưa xác định thiếu đất như thế nào, ai lấn chiếm nên chờ kết quả đo đạc mới biết để khởi kiện. Về việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông, thì hồ sơ thủ tục được thực hiện đúng quy trình đã xác định diện tích trước khi cấp, việc thiếu đất là do bị lấn chiếm chứ không phải là do UBND huyện cấp không đúng diện tích.

- Ông Lê Hữu T1, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Quá trình quản lý sử dụng đất giữa hộ gia đình ông T, bà T và hộ ông Lê Công V không có tranh chấp, ranh giới mốc giới giữa hai hộ rõ ràng và cụ thể như sau: Vợ chồng ông V xây dựng tường rào vào khoảng cuối năm 2004, đầu năm 2005 cùng thời điểm đó ông V làm nhà để ở; tường rào ngăn cách giữa hai hộ có một phần phía trước là tường xây, phần lớn còn lại ở phía sau là xây phần dưới và ở trên rào bằng lưới B40 có trụ bê tông kéo dài về phía sau hết phần đất của cả hai hộ.

Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà C vào năm 2008 thì vợ chồng bà C đã đi lại nhiều lần để xem đất của vợ chồng ông T trước khi quyết định mua và hai bên đã thỏa thuận trao đổi thống nhất giá cả để chuyển nhượng đất.

- UBND huyện B1 do ông Phạm Minh Tài đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại thời điểm lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Công V và hộ ông Lê Hữu T1 (Sau này ông T đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng bà C) khi tiến hành đo đạc đều có sự chứng kiến và ký giáp ranh giữa các bên. Các bên đều thống nhất và không có khiếu nại, khiếu kiện gì xảy ra. Vì vậy, UBND huyện B1 lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các bên là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay bà Nguyễn Thị C khởi kiện cho rằng hộ ông Lê Công V có lấn chiếm đất của gia đình bà. Qua thực tế đo đạc so với GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị C có sự chênh lệch là 28m². Theo quan điểm của UBND huyện B1 thì các bên nên thống nhất thỏa thuận theo hiện trạng. Nếu các bên thỏa thuận được thì Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu với UBND huyện điều chỉnh GCNQSDĐ theo đúng hiện trạng sử dụng. Nếu các bên không

thỏa thuận được với nhau thì UBND huyện sẽ chấp nhận theo phán quyết cuối cùng của Tòa án.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam do ông Trần Văn Cư đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo phản tố của bị đơn yêu cầu hủy phần đăng ký biến động đối với GCNQSDĐ đứng tên ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn T, về nguồn gốc sử dụng đất ông T và bà T quản lý sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 34, diện tích 303,1m² (có 200m² đất ở và 103,1m² đất trồng cây lâu năm) tại tổ Đ, thị trấn T, huyện B1 được UBND huyện B1 cấp GCNQSDĐ số AH 928353 ngày 15/5/2008. Về quá trình chuyển nhượng đất, ngày 22/8/2008 ông T và bà T chuyển nhượng diện tích đất trên và có nhà ở gắn liền cho bà C và ông T1, hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn T, huyện B1 chứng nhận. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 25/8/2008 Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc T) đã tiến hành chỉnh lý biến động. Việc đăng ký biến động trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 là đúng quy định tại khoản 5.4, Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính và Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

Tại Bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Áp dụng Điều 14, Điều 221 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị Quyết số 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:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu buộc ông Lê Công V và bà Cao Thị S phải trả lại 64,8m² đất.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Công V về hủy quyết định cá biệt.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 928353 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T vào ngày 15/5/2008

tại thửa số 88, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tổ Đ, thị trấn T, huyện B1, qua đó hủy phần chỉnh lý biên động vào ngày 25/9/2008 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về thay đổi chủ sở hữu từ ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T sang bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Huy T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 370504 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 08/12/2010 cho vợ chồng ông Lê Công V tại thửa số 89, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Tổ Đ, thị trấn T, huyện B1.

Các đương sự bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Huy T, ông Lê Văn Vinh và bà Cao Thị S có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã không đánh giá chứng cứ của vụ án toàn diện, tuyên bản án không đúng pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà C cho rằng ông V và bà S đã lấn chiếm 64,8m² đất của bà, bà đã cung cấp tài liệu, chứng cứ đầy đủ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà C là không đúng pháp luật. Đồng thời bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Công V và bà Cao Thị S về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C. Nay bà yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, xử lại toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C vắng mặt, bà C đề nghị xét xử vụ án, mặt khác đây là phiên tòa lần thứ hai nên đề nghị Hội đồng tiếp tục xét xử đối với vụ án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất của các đương sự:

- Đối với nhà đất của ông Lê Công V và bà Cao Thị S đang sử dụng là do ông Cao Văn P cho vợ chồng ông ở, sử dụng từ năm 1990, đến năm 1999 thì ông P giao quyền sở hữu cho vợ chồng ông V, bà S. Năm 2004 vợ chồng ông V bà S đã xây dựng nhà, tường rào bằng trụ bê tông, thép lưới B40. Năm 2007 ông bà đã đăng ký, kê khai đất đai. Đến ngày 08/12/2010 ông được UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 370504 diện tích 305 m². Đến nay hiện trạng sử dụng đất của ông V bà S là 452m² tăng 147m² (theo lời khai của ông V là do bồi đắp ao cá.)

- Đối với bà Nguyễn Thị C: Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị T vào ngày 25/9/2008, gồm 02 phần, phần đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 303,1m² phần chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 142,9m². Tổng cộng 446m², hiện tại hiện trạng sử dụng đất của bà C 529,5m² tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 226,4m².

So sánh giữa các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chính lý biến động) của bà C với ông V, bà S thì diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 24,5m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C. Tuy nhiên, theo hiện trạng thực tế sử dụng đất thì ông V, bà S sử dụng đất trước khi bà C nhận chuyển nhượng đất của ông T. Năm 2004 ông V đã làm nhà ở, xây tường rào, ông T có ký giáp ranh. Như vậy, chứng tỏ ranh giới đất giữa ông V bà S với ông T bà T đã được xác định từ trước, không có tranh chấp. Khi bà C đến ở thì cũng đã mặc nhiên thừa nhận hiện trạng nhà cửa, bờ rào ông V đã xây dựng. Những người làm chứng sinh sống lâu năm ở xung quanh ông V bà S, bà C đều trình bày sau khi bà C tới ở thì nhà, bờ rào ông V bà S đều không có sự thay đổi, dịch chuyển. Như vậy, có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B1 cấp cho ông T bà T là không chính xác ngay từ đầu. Mặt khác, từ khi mua bà C cũng không đo đạc, kiểm tra hiện trạng đất đai và đối chiếu với giấy tờ, cũng như xác định nguyên nhân hiện trạng đất bị thiếu so với giấy tờ. Nhưng nay bà C căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính để khởi kiện đòi lại 64,8m² (Trong đó có 24,5m² nằm trong GCN), trong

lúc bà C thực tế đã sử dụng tăng hơn so với GCN là 226m² là không có cơ sở chứng minh. Với hiện trạng thực tế, thời điểm sử dụng đất của ông V, bà S, thời điểm nhận chuyển nhượng của bà C thì không có căn cứ cho rằng ông V, bà S đã lấn chiếm 24,5m² đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ của bà C.

Đối với diện tích đất tranh chấp đòi lại 36,7m² nằm trong phần diện tích 142,9m² thuộc thửa số 40 tờ bản đồ số 25 thị trấn T hiện đang do ông V bà S sử dụng, và 3,6m² theo bà C khai ông V mượn. Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất này, tuy trước đó ông T sử dụng, đăng ký nhưng chưa xác định ranh giới cụ thể. Khi chuyển nhượng cho nhau các đương sự chỉ viết giấy tay nội dung hợp đồng chỉ xác định tứ cận, không có số liệu các cạnh, các bên chưa đo đạc cụ thể, Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, hiện trạng các hộ bà C, hộ ông V sử dụng đều tăng lên so với diện tích đã đăng ký, kê khai trong hồ sơ địa chính. Vì vậy, không có cơ sở xác định ông V, bà S đã lấn chiếm 36,7m² đất của bà C. Đối với diện tích 3,6m², bà C trình bày ông V mượn nhưng không cung cấp giấy tờ, chứng cứ gì để chứng minh. Do vậy, tại Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại diện tích 64,8 m² của bà C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2]. Xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 928353 ngày 15/5/2008 của UBND huyện T cấp cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T tại thửa số 88 tờ bản đồ số 34, được chính lý biến động vào ngày 25/9/2016 về thay đổi chủ sử dụng từ ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T sang cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Huy T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 370504 ngày 08/12/2010 do UBND huyện T cấp cho ông Lê Công V. Như đã phân tích ở trên, những Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có nhiều sai sót, trước khi cấp Giấy chứng nhận (GCN), chứng thực hợp đồng, chỉnh lý biến động các cơ quan chức năng và UBND huyện T đã không kiểm tra thực địa, xác định không đúng vị trí, hiện trạng sử dụng đất, tình trạng nhà cửa, công trình đã xây dựng, các đương sự mua bán, chuyển nhượng đất không đúng thực trạng và không thực hiện đúng quy định của pháp luật, hợp đồng không xác định rõ kích thước, vị trí đất đai, nhận chuyển nhượng, phần thì có GCN phần thì chưa có GCN Do vậy, tại Bản án dân sự sơ thẩm đã nhận định những GCN nói trên rõ ràng không đúng pháp luật và đã áp dụng Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận và thủ tục chỉnh lý biến động để các đương sự có trách nhiệm đi đăng ký, kê khai và xin cấp lại Giấy chứng nhận là có căn cứ đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Do không chấp nhận kháng cáo bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Các Quyết định khác về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án được giữ nguyên như Bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng Điều 14, Điều 221 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu buộc ông Lê Công V và bà Cao Thị S phải trả lại 64,8m² đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Công V về hủy quyết định cá biệt.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 928353 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T vào ngày 15/5/2008 tại thửa số 88, tờ bản đồ số 34, địa chỉ tổ Đ, thị trấn T, huyện B1, qua đó hủy phần chỉnh lý biến động vào ngày 25/9/2008 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này về thay đổi chủ sở hữu từ ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T sang bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Huy T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 370504 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 08/12/2010 cho vợ chồng ông Lê Công V tại thửa số 89, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Tổ Đ, thị trấn T, huyện B1.

Các đương sự bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Huy T, ông Lê Văn Vinh và bà Cao Thị S có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các Quyết định khác về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án được giữ nguyên như Bản án dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, bà C đã nộp đủ tại Biên lai số 0000204 ngày 26/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục thi hành án DS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi