

Bản án số: 72/2020/DSPT

Ngày: 24-12-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Thông**.

Ông **Trần Quốc Cường**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24-12-2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2020/TLPT-DS ngày 16-10-2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 31-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2020/QĐ-PT ngày 11-12-2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phan Xuân H**, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Khu phố 2, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị Kim H1**, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Khu phố 2, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Hoàng Khánh D**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ dân Phố C2, phường Q1, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền ngày 07-01-2018 và ngày 22-8-2019), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Hoài P**, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Tổ dân P1, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Bà Phạm Thị Ánh H2, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Tổ dân P1, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài P (Giấy ủy quyền ngày 26-8-2020), ông P có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Minh Th - Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Tiến C - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (Giấy ủy quyền ngày 30-7-2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc T - Công chức, địa chính - xây dựng UBND phường (Giấy ủy quyền ngày 10-8-2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Hoàng Khánh D, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố C2, phường Q1, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

4. Bà Phạm Thị Lan D1, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Tổ dân Phố C2, phường Q1, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Bà D1 ủy quyền cho ông Hoàng Khánh D (Giấy ủy quyền ngày 05-01-2018), ông D có mặt.

5. Ông Trương Thanh T1, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Tổ dân P1, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

6. Bà Mai Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Tổ dân P1, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Trương Thanh T1 và bà Mai Thị L có quyền quản lý, sử dụng 260 m² đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 2, tại xóm C2, xã Q, huyện Q2, tỉnh Quảng Bình (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 7406292 do Ủy ban nhân dân huyện Q2 cấp ngày 09-6-1995). Ngày 05-9-1995, ông T1, bà L viết Giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim H1 quyền sử dụng ½ thửa đất số 176 là 130 m² và ngày 21-8-2001, vợ chồng ông H, bà H1 được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Q2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 394501 đối với diện tích 130 m² đất (sau khi cấp, diện tích đất này thuộc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02).

Ngày 07-5-2011, ông Trương Thanh T1 và bà Mai Thị L tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2 quyền quản lý, sử dụng ½ diện tích đất còn lại của thửa đất số 176 là 130 m²; hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Q chứng thực, nhưng sau đó các bên chưa tiến hành đăng ký biến động sang tên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt

là Giấy CNQSDĐ) vẫn đứng tên ông T1, bà L đối với thửa đất số 176, diện tích 130 m².

Ngày 14-12-2015, tại Văn phòng Công chứng NT, ông Phan Xuân H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 130 m² đất (thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02) mà ông bà được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ số R 394501 cho vợ chồng ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan D1. Tuy nhiên, khi đo đạc làm thủ tục sang tên cho ông D, bà D1 thì phát hiện diện tích đất không đủ 130 m².

Ngày 17-01-2017, vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 khởi kiện và trình bày khi vợ chồng ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2 xây dựng kè móng, hai bên đo đạc thấy cạnh đất phía Tây của toàn bộ lô đất cũ của vợ chồng ông Trương Thanh T1 và bà Mai Thị L giáp mương thủy lợi chỉ dài 08 m, không phải là 10 m như trong Giấy CNQSDĐ mà ông T1, bà L được cấp, nên hai bên thống nhất chia đôi mỗi bên 04 m, nhưng sau đó vợ chồng ông Nguyễn Hoài P lại xây kè móng lấn sang đất của ông, bà (H, H1) nên cạnh đất phía Tây giáp mương thủy lợi của ông, bà chỉ còn 3,17 m. Ông, bà đã gửi đơn khiếu nại đến UBND phường Q yêu cầu giải quyết, nhưng không thành. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 phá kè móng xây lấn, trả lại đất cạnh Phía Tây giáp mương thủy lợi cho ông, bà đủ kích thước là 4 m.

Tại đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 trình bày:

Ngày 07-5-2011, ông bà nhận chuyển nhượng 130 m² đất, thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xóm C2, xã Q, huyện Q2 của vợ chồng ông Trương Thanh T1 và bà Mai Thị L; việc chuyển nhượng có lập hợp đồng được UBND xã Q chứng thực, nhưng ông bà chưa làm thủ tục chỉnh lý, sang tên thửa đất. Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 18-4-2011, thì đất ông bà nhận chuyển nhượng có kích thước cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc đều dài 25 m, cạnh phía Đông dài 5,4 m, cạnh phía Tây dài 5 m. Hiện nay cạnh phía tây của gia đình ông bà vẫn thiếu so với Trích lục bản đồ, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã được UBND huyện Q2 cấp cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 tại thửa số 252, tờ bản đồ số 02, vì việc chuyển nhượng giữa ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L và ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 chỉ thỏa thuận bằng miệng, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật, không tiến hành đo đạc xác định kích thước cụ thể đối với diện tích đất chuyển nhượng. Trong khi Giấy CNQSDĐ của ông Trương Thanh T1 (ông P, bà H2 đang cất giữ) vẫn giữ nguyên diện tích thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02 là 260 m², không có biến động, thay đổi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Khánh D, bà Phạm Thị Lan D1 trình bày:

Ngày 14-12-2015, ông bà nhận chuyển nhượng 130 m² đất thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02, xóm C2, xã Q, huyện Q2 mà vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 đã được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ số R 394501 ngày 21-8-2001. Khi nhận chuyển nhượng ông, bà có biết diện tích thực tế không đủ so với diện tích được cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng không rõ thiếu bao nhiêu. Khi đo đạc để làm thủ tục sang tên, thì phát hiện thiếu quá nhiều do vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà

Phạm Thị Ánh H2 xây kè lấn qua, nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1.

- Ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L trình bày:

Năm 1993, ông bà khai phá sử dụng diện tích đất khoảng 500 m² tại xóm C2, xã Q, huyện Q2. Ngày 09-6-1995, ông bà được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ số E 7406292 công nhận có quyền sử dụng 260 m² đất, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 2, xóm C2, xã Q, huyện Q2. Ngày 05-9-1995, khi ông T1 đang thi hành án tại Trại giam Đồng Sơn, thì bà L chia đôi thửa đất, chuyển nhượng cho ông Phan Xuân H 130 m²; việc chuyển nhượng không lập hợp đồng theo quy định, không tiến hành đo đạc cắm mốc trên thực địa (bút lục 64, 193). Ngày 07-5-2011, tại UBND xã Q, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2, nhưng sau đó ông P, bà H2 chưa chỉnh lý sang tên nên Giấy CNQSDĐ vẫn đứng tên ông, bà.

- UBND thị xã B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất và quá trình cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1: Theo trình bày của bà H1 và ông T1 thì nguồn gốc thửa đất là do ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 nhận chuyển nhượng của ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L, đến ngày 31-8-2001 được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa số 252, tờ bản đồ địa chính 02, diện tích 130 m², nhưng nguồn gốc thửa đất lại do UBND xã Q cấp năm 1990. Đối chiếu với bản đồ địa chính được phê duyệt năm 1995, thì thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02 không thể hiện trên bản đồ. Theo bản đồ được chỉnh lý số hóa vào năm 2000 và hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ, thì thửa đất số 252 được tách ra từ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02 (đã được cấp Giấy CNQSDĐ), có diện tích 260 m² của ông Trương Thanh T1 (được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ ngày 09-6-1995). Như vậy, thửa đất số 252, tờ bản đồ địa chính số 02 của ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 nhận chuyển nhượng lại của ông Trương Thanh T1 và bà Mai Thị L, trong khi thửa đất của ông Trương Thanh T1 chưa được chỉnh lý phần đất chuyển nhượng và làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và góp vốn quyền sử dụng đất.

- UBND phường Q trình bày:

Trước đây tuyến đường Đ1 trên địa bàn phường Q là bãi đất trống, được quy hoạch phân lô cho các hộ gia đình làm nhà ở. Việc phân lô được chia thành diện tích các thửa đất có chiều ngang trước và sau bằng nhau. Tuy nhiên, có hộ xây nhà trước có hộ xây nhà sau, nên có chênh lệch chiều rộng trước và sau, dẫn đến biến động giảm. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình đã phê duyệt bản đồ địa chính phường năm 2012, nhưng về chi tiết chưa được xác định, vì các hộ vẫn sử dụng thẻ đỏ chưa chuyển sang thẻ hồng. Các hộ gia đình có lỗi khi mua bán chuyển nhượng chưa tiến hành giao đất thực địa đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét xử lần 1:

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16-11-2017, Tòa án nhân dân thị xã B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

- Tại bản án dân sự phúc thẩm số 07/2018/DS-PT ngày 13-3-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận đơn kháng cáo của các bên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11-3-2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án phúc thẩm và sơ thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2019/DS-GĐT ngày 28-5-2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2018/DS-PT ngày 13-3-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16-11-2017 của Tòa án nhân dân thị xã B; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B xét xử lại. Tuy nhiên, sau đó bị đơn có yêu cầu phản tố hủy Giấy CNQSDĐ của UBND huyện Q2 (nay là thị xã B), tỉnh Quảng Bình. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã B đã chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết theo thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án; ngày 02-6-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 179 và thửa đất số 177, tờ bản đồ số 02) theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Khánh D. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

- Hiện trạng thửa đất số 177, tờ bản đồ số 02, ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2 đang sử dụng có số đo và tứ cận: phía Bắc giáp đất ông Thọ, có chiều dài 21,77 m; phía Nam giáp thửa đất 179, có kích thước 22,38 m; phía Đông giáp đường giao thông (đường Đ1), có chiều rộng 5,27 m; phía Tây giáp đất của UBND phường Q quản lý, có kích thước 4,83 m. Tổng diện tích ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 đang sử dụng: 140,5 m² - 29,5 m² (trừ chỉ giới quy hoạch giao thông).

- Hiện trạng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 02, ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan D1 đang sử dụng (trước đây là thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02, diện tích 130 m², đã được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1), có số đo và tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 177, có chiều dài 22,38 m; phía Nam giáp thửa đất 178, có chiều dài 22,85 m; phía Đông giáp đường giao thông (đường Đ1), có chiều rộng 4,99 m; phía Tây giáp đất của UBND phường Q quản lý, có kích thước 3,17 m. Tổng diện tích ông D, bà D1 đang sử dụng: 120,6 m² - 28,6 m² (trừ chỉ giới quy hoạch giao thông).

- Hiện trạng trên hai thửa đất, ông Nguyễn Hoài P có xây dựng kè móng bằng đá học (được xây dựng năm 2011), có chiều dài: 22,38 m, chiều rộng: 0,32 m, chiều sâu 0,9 m. Qua xem xét hiện trạng thấy rằng 1/3 móng phía trước (dài 7,7 m) nằm trên phần đất ông D đang sử dụng, còn lại phần móng phía sau nằm trên phần đất ông P đang sử dụng.

- Xét xử lần 2:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 31-8-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 100, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1.

- Buộc ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 trả lại phần đất cạnh phía Tây giáp mương thủy lợi cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 0,83 m.

- Buộc ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 phá dỡ kè móng bằng đá học (được xây dựng năm 2011) nằm về phần đất được giao cho ông H, bà H1.

- Công nhận cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 được quyền sử dụng đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 02, diện tích 129,8 m², trước đây là thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02 tại tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có số đo và tứ cận:

- + Phía Bắc giáp đất thửa đất số 177, có chiều dài 22,3 m + 5,5 m;
- + Phía Nam giáp thửa đất 178, có chiều dài 22,85 m + 5,47 m;
- + Phía Đông giáp đường giao thông (đường Đ1), có chiều rộng 5,43 m;
- + Phía Tây giáp đất của UBND phường Q quản lý, có kích thước 4 m.

- Công nhận cho ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 được quyền sử dụng thửa đất số 177, tờ bản đồ số 02, diện tích 131,3 m², trước đây là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02 tại tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có số đo và tứ cận:

- + Phía Bắc giáp đất ông Thọ có chiều dài 21,77 m + 5,54 m;
- + Phía Nam giáp thửa đất 179, có kích thước 22,3 m + 5,5 m;
- + Phía Đông giáp đường giao thông (đường Đ1), có chiều rộng 5,4 m;
- + Phía Tây giáp đất của UBND phường Q quản lý, có kích thước 4 m (có sơ đồ kèm theo).

Đối với phần đất có quy hoạch chỉ giới đường giao thông được giao cho các bên đương sự, khi Nhà nước thu hồi để làm đường giao thông được giải quyết theo các quy định của Luật Đất đai.

Ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 394501 của UBND huyện Q2 cấp ngày 21-8-2001 cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08-9-2020, bị đơn là ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 kháng cáo toàn bộ bản án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án. Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp yêu cầu phản tố của bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn:

Do đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía bị đơn phá kè móng xây lấn, trả lại đất cạnh Phía Tây giáp nương thủy lợi cho gia đình nguyên đơn. Sau khi Tòa án cấp giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, phía bị đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ. Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và có yêu cầu phản tố huỷ quyết định cá biệt của UBND huyện Q2 (nay là thị xã B), tỉnh Quảng Bình. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Mai Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai, không có lý do. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc thửa đất:

Năm 1993, ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L khai phá, sử dụng được khoảng 500 m² đất tại Xóm C2, xã Q huyện Q2. Ngày 09-6-1995, ông, bà được UBND huyện Q2 (nay là thị xã B) cấp Giấy CNQSDĐ số E 7406292, công nhận ông, bà có quyền sử dụng 260 m² đất tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 2, xóm C2, xã Q, huyện Q2. Ngày 05-9-1995, khi ông Trương Thanh T1 đang thi hành án tại Trại giam Đồng Sơn, thì bà Mai Thị L chia đôi thửa đất, chuyển nhượng cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 130 m². Ngày 21-8-2001, ông H, bà H1 được cấp Giấy CNQSDĐ số R 394501 đối với diện tích 130 m² đất (được thay đổi là thửa số 252, tờ bản đồ số 02). Ngày

07-5-2011, tại UBND xã Q, ông T1 và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, ông P và bà H2 chưa chỉnh lý sang tên, do đó Giấy CNQSDĐ vẫn đứng tên ông T1, bà L.

[2.2.2]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày thống nhất là thửa đất số 252 (diện tích ghi trên giấy 130 m²), tờ bản đồ số 2, xóm C2, xã Q huyện Q2 mà ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ số R 394501 ngày 21-8-2001 và diện tích 130 m² của thửa đất số 176, tờ bản đồ số 2 của vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 nhận chuyển nhượng của ông T1, bà L đều có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 2, diện tích 260 m² mà UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T1, bà L. Như vậy, có cơ sở xác định ý chí của bên chuyển nhượng (ông T1, bà L), cũng như ý chí của hai bên nhận chuyển nhượng (ông H, bà H1 và ông P, bà H2) mỗi bên nhận chuyển nhượng 130 m² tương đương $\frac{1}{2}$ thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, diện tích 260 m² của ông T1, bà L.

Ngày 05-9-1995, vợ chồng ông T1, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H1 quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 176 của mình là 130 m² (bút lục số 193) và ngày 21-8-2001, vợ chồng ông H, bà H1 được UBND huyện Q2 cấp Giấy CNQSDĐ số R 394501, kèm trích lục bản đồ, sơ đồ thửa đất (bút lục số 147, 153 và 154), công nhận quyền sử dụng 130 m² đất, thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02 kích thước cạnh phía Đông là 5 m, hai cạnh Bắc Nam song song nhau và song song với các cạnh Bắc Nam của lô đất số 176 còn lại của ông T1, bà L. Ngày 07-5-2011, tại UBND phường Q, vợ chồng ông T1, bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà H2 quyền sử dụng diện tích đất còn lại của thửa đất số 176 của mình là 130 m². Trích lục bản đồ lập ngày 07-5-2011, kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 195 - 197) thể hiện cạnh Bắc, Nam của lô đất song song nhau và song song với cạnh Bắc, Nam của thửa đất số 252, tờ bản đồ số 2 của ông H, bà H1.

Theo trích lục bản đồ địa chính năm 2012, thì thửa đất số 252, tờ bản đồ 02, diện tích 130 m² của hộ ông Phan Xuân H (nay là thửa đất số 179, diện tích 120,6 m²), cạnh phía Bắc dài 27,88 m, cạnh phía Đông dài 5,43 m, cạnh phía Nam dài 28,32 m, cạnh phía Tây dài 3,17 m và thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02 diện tích 130 m² (nay là thửa đất số 177, diện tích 140,5 m²), cạnh phía Bắc dài 27,31 m, cạnh phía Đông dài 5,4 m, cạnh phía Nam dài 28,88 m, cạnh phía Tây dài 4,83 m. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh do UBND phường Q ban hành ngày 26-7-2016 (bút lục số 12) kết luận “ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L bán cho vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 và bán cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 mỗi bên $\frac{1}{2}$ thửa đất số 176, đều là 130 m², việc ông P tự ý xây kè đất lấn sang đất bà H1 là sai, nên hai bên đã gặp nhau thỏa thuận cắm lại ranh giới để diện tích đất hai gia đình bằng nhau, ông Hoàng Khánh D (người nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà H1) chịu trách nhiệm phá kè móng cũ để xây lại kè chắn đất mới theo thỏa thuận; đề nghị cán bộ địa chính căn cứ kết quả xác minh trên lập biên bản cắm mốc cho hai gia đình và hướng dẫn cho hai gia đình làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp

luật đất đai; việc ông Nguyễn Bình Thuận Cán bộ địa chính với ý nghĩ chủ quan tưởng rằng hai gia đình đã cắm lại ranh giới và cũng không so sánh đối chiếu với bản đồ năm 2004 mà lập bản đồ năm 2012 là thiếu sót”.

Ngoài ra, việc bà Mai Thị L viết giấy tay (lúc này ông Trương Thanh T1 đang thi hành án phạt tù) chuyển nhượng cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 176 mà không đo đạc, cắm mốc trên thực địa. Sau đó, ông T1, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 quyền sử dụng đất còn lại tại thửa đất số 176 của mình, việc chuyển nhượng cũng không cắm mốc để phân ranh giới với diện tích đất trước đó mà ông T1, bà L đã chuyển nhượng cho ông H, bà H1 cũng là thiếu sót của các bên đương sự.

[2.2.3]. Về diện tích đất tranh chấp:

Năm 2011, Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 xây dựng kê móng thì hai bên đo đạc thấy cạnh đất phía Tây của toàn bộ lô đất cũ của vợ chồng ông T1, bà L giáp mương thủy lợi chỉ dài 8 m, không phải là 10 m như trong Giấy CNQSDĐ mà ông T1, bà L được cấp, nên hai bên thống nhất chia đôi mỗi bên 4 m. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông P lại xây kê móng lấn sang đất của ông H, bà H1 nên cạnh đất phía Tây giáp mương thủy lợi của ông H, bà H1 chỉ còn 3,17 m, do đó xảy ra tranh chấp.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thể hiện: thửa đất số 179 (đổi từ thửa 252), tờ bản đồ số 02 có diện tích ghi trên Giấy CNQSDĐ là 130 m², nhưng nay đo đạc được 120,6 m² giảm đi so với Giấy CNQSDĐ được cấp là 9,4 m², cạnh phía Tây dài 3,17 m; còn thửa đất số 176, diện tích còn lại sau khi đã chuyển nhượng 130 m², nhưng nay đo được 140,5 m² tăng hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng là 10,5 m², cạnh phía Tây dài 4,83 m.

Đối với phần diện tích đất tăng lên 10,5 m², ông P và bà H2 khai do tăng từ diện tích phía sau mương thủy lợi do UBND phường Q quản lý, nhưng lời khai này là không có căn cứ, bởi lẽ: Quá trình xem xét, thẩm định tại thực địa xác định phần đất giáp mương thủy lợi được xây kê móng kiên cố từ trước đến nay và ranh giới được tạo thành một đường thẳng từ thửa đất số 177 đến thửa đất số 179. Phần diện tích đất này không thuộc phạm vi diện tích đất tại Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông T1, bà L. Theo trình bày của Cán bộ địa chính thuộc UBND phường Q, thì diện tích tăng giảm của hai bên là do cạnh phía Tây giáp mương thủy lợi, không phải do tăng thêm phần chiều dài của thửa đất.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 cho rằng theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 18-4-2011, thì đất ông bà nhận chuyển nhượng có kích thước cạnh phía Tây dài 5 m. Hiện nay cạnh phía Tây của gia đình ông, bà vẫn thiếu so với Trích lục bản đồ, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 26-7-2016 đã xác định toàn bộ lô đất cũ của vợ chồng ông T1, bà L giáp mương thủy lợi chỉ dài 8 m, không phải là 10 m như trong Giấy CNQSDĐ mà ông T1, bà L được cấp, hai bên thống nhất chia đôi mỗi bên 4 m. Việc chiều rộng cạnh phía Tây của thửa đất biến động giảm đã được các bên bàn bạc thống nhất, đại diện UBND phường Q có ý kiến xác nhận trước đây tuyến đường Đ1 trên địa bàn Phường Q là bãi đất trống, được quy hoạch phân lô cho các hộ gia đình làm nhà ở, việc phân lô được chia thành diện tích các thửa đất có chiều ngang trước và sau bằng nhau, nhưng có hộ xây nhà trước, có hộ xây nhà sau nên có chênh lệch chiều

rộng trước và sau, dẫn đến biến động giảm (bút lục 324 - 325). Như vậy, trước đó phía bị đơn (ông P, bà H2) đã biết được việc thiếu đất và đồng ý thống nhất chia đôi mỗi bên 4 m. Qua đo đạc thấy hiện nay thửa đất số 179 do ông P, bà H2 đang sử dụng, cạnh phía Tây dài 4,83 m là thừa 0,83 m như đã thỏa thuận tại Biên bản xác minh ngày 26-7-2016, việc ông P tự ý cắm mốc xây kè lấn sang đất ông H là không đúng với thỏa thuận.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã nêu trên, có đủ cơ sở để xác định, sau khi ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất, có diện tích 130 m² của ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L thì ông H, bà H1 được cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 130 m², do đó phần diện tích đất còn lại trong Giấy CNQSDĐ của ông T1, bà L là 130 m². Diện tích đất này sau đó được ông T1, bà L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2. Xem xét Trích lục bản đồ, sơ đồ thửa đất kèm theo Giấy CNQSDĐ cấp cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 ngày 21-8-2001 và Trích lục bản đồ ngày 07-5-2011 (kèm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L và ông P, bà H2), thì thấy họa đồ vẽ thể hiện các cạnh đất phía Bắc, phía Nam lô đất của ông H, bà H1 và lô đất của ông P, bà H2 song song với nhau. Ngoài ra, các đương sự đều khẳng định ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L bán cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài P và vợ chồng ông Phan Xuân H mỗi bên $\frac{1}{2}$ thửa đất số 176 và thừa nhận ông Nguyễn Hoài P tự ý xây kè đất lấn sang đất của ông Phan Xuân H là sai, nên đồng ý cắm lại ranh giới để diện tích hai gia đình có quyền sử dụng bằng nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2.4]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 đề nghị huỷ Giấy CNQSDĐ số R 394501 ngày 21-8-2001, do UBND huyện Q2 (nay là thị xã B) đã cấp cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02, diện tích 130 m² tại xóm C2, xã Q, huyện Q2 (nay là Tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B).

Nguồn gốc thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02, diện tích 130 m² tại xóm C2, xã Q, huyện Q2 (nay là Tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B) là do ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 nhận chuyển nhượng của ông Trương Thanh T1, bà Mai Thị L. Mặc dù, thủ tục chuyển nhượng chỉ có tên một mình bà Mai Thị L, mà không có chữ ký của ông Trương Thanh T1 trên Giấy chuyển nhượng, nhưng sau đó bà L đã hỏi ý kiến ông T1 và được ông T1 đồng ý chuyển nhượng; đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 cũng thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1; ngoài ra, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ có sai sót về việc xác định nguồn gốc đất (nguồn gốc thửa đất do UBND xã Q cấp năm 1990), nhưng đã thể hiện đúng quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H, bà H1, vì diện tích ông H, bà H1 được cấp Giấy CNQSDĐ bằng với diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông T1, bà L, đúng ý chí của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 394501 ngày 21-8-2001, do UBND huyện Q2 (nay là thị xã B) đã cấp cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 là đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác được thực hiện theo bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 31-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Căn cứ Điều 34, khoản 4 Điều 72, Điều 200, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, Điều 186, Điều 190 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1.

- Buộc ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 trả lại phần đất cạnh phía Tây giáp mương thủy lợi cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 là 0,83 m.

- Buộc ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 phá dỡ kè móng bằng đá hộc (xây năm 2011) nằm về phần đất được giao cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1.

- Công nhận cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 được quyền sử dụng đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 02, diện tích 129,8 m² (trước đây là thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02) tại tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có số đo và tứ cận:

- + Phía Bắc giáp đất thửa đất số 177, có chiều dài 22,3 m + 5,5 m;
- + Phía Nam giáp thửa đất 178, có chiều dài 22,85 m + 5,47 m;
- + Phía Đông giáp đường giao thông (đường Đ1), có chiều rộng 5,43 m;
- + Phía Tây giáp đất của UBND phường Q quản lý, có kích thước 4 m.

- Công nhận cho ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 được quyền sử dụng thửa đất số 177, tờ bản đồ số 02, diện tích 131,3 m² (trước đây là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02) tại tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có số đo và tứ cận:

- + Phía Bắc giáp đất ông Thọ có chiều dài 21,77 m + 5,54 m;
- + Phía Nam giáp thửa đất 179, có kích thước 22,3 m + 5,5 m;
- + Phía Đông giáp đường giao thông (đường Đ1), có chiều rộng 5,4 m;
- + Phía Tây giáp đất của UBND phường Q quản lý, có kích thước 4 m (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Đối với phần đất có quy hoạch chỉ giới đường giao thông được giao cho các bên đương sự, khi Nhà nước thu hồi để làm đường giao thông thì được giải quyết theo các quy định của pháp luật.

Ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Hoài P, bà Phạm Thị Ánh H2 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 394501 ngày 21-8-2001 do UBND huyện Q2 cấp cho ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim H1 đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02 tại tổ dân Phố C2, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3. Quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 31-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

- Ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001669 ngày 09-9-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình nay được chuyển thành án phí; ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường