

Bản án số: 118/2018/DS-PT

Ngày 16/8/2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
yêu cầu hủy quyết định hành chính*”.

**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 Trương Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Việt Cường

Ông Lê Tự

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thanh Thủy - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông Đoàn Ngọc Thanh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2018, 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 119/2018/TLPT-DS ngày 12/4/2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định hành chính*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119A/2018/QĐ-PT ngày 25/7/2018, giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Ông Bùi Thanh H và bà Nguyễn Thị N; Địa chỉ: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hoàng M; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (có mặt). Theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017.

\* ***Bị đơn có kháng cáo:***

1. Anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T; trú tại: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2016 và ngày 03/4/2017 (có mặt).

2. Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S; trú tại: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (ông P có mặt). Người đại diện theo ủy quyền của bà S anh Nguyễn Đăng Đ, trú tại thành phố Đ, Quảng Trị.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:** Ông Lê Văn K – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị( có mặt).

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Địa chỉ: Sthành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.
2. Anh Bùi Thanh H1; nơi ĐKNKTT: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; Chỗ ở hiện nay: thành phố Hồ Chí Minh.
3. Chị Bùi Thị Thu H2; nơi ĐKNKTT: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; Chỗ ở hiện tại: thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Thanh H1 và chị Bùi Thị Thu H2 là bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2017.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 29/7/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/3/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Bùi Thanh H và bà Nguyễn Thị N trình bày:** Ngày 14/12/2006, UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Thanh H tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 20 với tổng diện tích 1.144 m<sup>2</sup>; trong đó, 200m<sup>2</sup> đất ở, 457 m<sup>2</sup> đất vườn; có tứ cạnh, gồm: phía tây bắc giáp đường N rộng 13 mét, phía tây nam giáp đất ông Mỹ dài 52,78 mét, phía đông nam giáp đường quy hoạch rộng 12,68 mét, phía đông bắc giáp đất ông Trần Văn P dài 52,78 mét; địa chỉ thửa đất: Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; còn lại 487 m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch mở đường, phải thu hồi. Ngày 08/9/2015, bà N có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển 457 m<sup>2</sup> đất vườn sang đất ở. Ngày 25/9/2015, UBND thành phố Đ công nhận mục đích chuyển đổi 457 m<sup>2</sup> đất vườn sang đất ở lâu dài và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561 188 cho gia đình bà N.

Trong quá trình sử dụng, do gia đình ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S là hộ liền kề đã có biểu hiện lấn chiếm đất nên bà N đã làm hàng rào tạm ngăn bằng trụ bê tông, kéo dây thép gai để giữ nguyên hiện trạng không cho gia đình ông P tiếp tục lấn chiếm.

Năm 2010, gia đình ông P chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng anh Lê Văn H3, chị Phạm Thị T và họ được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 095282 ngày 27/10/2010 với diện tích 141 m<sup>2</sup>. Đến tháng 4/2016, gia đình anh Lê Văn H3 khởi công đào móng làm nhà trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nhưng vị trí xây dựng thì theo hướng dẫn của ông P mà gia đình bà N không biết. Do ông P tự ý giao đất cho anh H3 có một phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N nên anh H3 đã xây dựng sai vị trí,

cụ thể chồng lấn sang phần đất của gia đình bà N là 81 m<sup>2</sup>. Đối với gia đình ông P hiện đang chồng lấn đất của gia đình bà N là 51m<sup>2</sup>.

Với những lý do trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Buộc gia đình anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải trả lại phần diện tích 81 m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm; tháo dỡ toàn bộ phần móng nhà đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm và buộc thu hồi toàn bộ tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm.

- Buộc gia đình ông Trần Văn P và Nguyễn Thị S phải trả lại phần diện tích 51m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm (gồm hai vị trí có diện tích 24 m<sup>2</sup> + 27 m<sup>2</sup>), thu hồi toàn bộ cây cối trên diện tích đất đã lấn chiếm.

**Theo các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Năm 2007, gia đình ông P được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 537459 với diện tích 2.342 m<sup>2</sup>, sau đó gia đình có chuyển nhượng cho một số người. Năm 2015, UBND thành phố Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561 199 với diện tích 1.657 m<sup>2</sup> nhưng ranh giới thửa đất của gia đình ông P với thửa đất của gia đình ông H, bà N vẫn không thay đổi so với trước. Bà N cho rằng gia đình ông đã lấn chiếm đất nhưng không chỉ ra được gia đình ông đã thực hiện hành vi lấn chiếm vào năm nào vì không xác định được mốc giới, chỉ giới thửa đất giữa hai gia đình, cho đến khi cơ quan chuyên môn định vị khi tiến hành đo đất hiện trạng thì gia đình bà N mới khởi kiện gia đình ông đã lấn chiếm đất.

Giữa gia đình ông P và gia đình bà N đã nhiều lần tranh chấp về ranh giới thửa đất. Vì vậy, khoảng năm 2007 gia đình bà N đã thuê người tự đúc cọc bê tông, cho người chôn cọc và giăng dây thép gai để làm ranh giới chung giữa thửa đất của hai gia đình, hiện nay hàng rào làm ranh giới này vẫn còn nguyên vẹn, không bị xô dịch so với khi xây dựng. Điều đó cho thấy gia đình ông không hề lấn chiếm đất của gia đình bà N.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ của TAND thành phố Đ thì diện tích đất thực tế gia đình bà N đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được giao nên không có sự lấn chiếm. Năm 2015, gia đình bà N được chuyển đổi 457 m<sup>2</sup> đất vườn sang đất ở nhưng không tiến hành lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề mà vẫn sử dụng biên bản từ năm 2002 để làm thủ tục cấp là không đúng. Bà N cho rằng đất đang có tranh chấp nhưng năm 2015 UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là không đúng. Từ những cơ sở nêu trên, vợ chồng ông đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Theo các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T trình bày:**

Ranh giới giữa hai gia đình được xác định bằng hàng rào cọc bê tông, giăng

dây thép gai do chính gia đình bà N xây dựng từ năm 2007. Trong khi đó, gia đình anh H3 được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010. Nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 cho gia đình bà N, UBND thành phố Đ đã không giao đất trên thực địa, không xác định mốc giới, chỉ giới của thửa đất. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 122 của Luật đất đai 2003 thì UBND có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm giao đất trên thực địa và xác định mốc chỉ giới được giao cho người sử dụng.

Về mặt thời gian: Năm 2010, gia đình anh H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2015 gia đình bà N mới được UBND thành phố Đ cấp lại. Nếu phía bà N cho rằng gia đình anh H3 đã lấn chiếm trước thời điểm gia đình bà N được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà N không đủ điều kiện cấp đất, vì đất đang có tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở pháp luật.

Ngoài ra, ngày 03/4/2017, anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T có đơn yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561188 do ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/9/2015 cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Thanh H vì cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật.

**Tại văn bản số 1201/UBND-PTNMT ngày 10/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ có ý kiến như sau:**

- Ông Bùi Thanh H và bà Nguyễn Thị N có đơn xin cấp đất làm nhà được UBND phường 3 xác nhận vào ngày 06/5/1991 và họ đã sử dụng ổn định từ năm 1991. Về ranh giới hiện trạng sử dụng đất được lập theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2002 được gia đình bà N và các hộ liên kề thống nhất thỏa thuận ký tên và được UBND phường 3 xác nhận với diện tích 1.140 m<sup>2</sup>. Ngày 14/02/2005, bà Nguyễn Thị N có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND phường 3 xác nhận ngày 22/3/2006.

Căn cứ Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai, ngày 14/5/2006 UBND thị xã Đ (nay là UBND thành phố Đ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 131646 cho hộ bà Nguyễn Thị N và Ông Bùi Thanh H với diện tích 657 m<sup>2</sup>; trong đó 200 m<sup>2</sup> đất ở và 457 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm, phần diện tích còn lại 483 m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch mở đường và chỉnh trang đô thị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Thanh H là đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật.

Năm 2015, hộ bà N có yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích chuyển 457m<sup>2</sup> đất vườn sang đất ở lâu dài.

- Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 122 Luật đất đai 2003 thì UBND

có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa chỉ thực hiện đối với những trường hợp khi Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất. Do đó, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật về quản lý đất đai.

**Theo các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Thanh H và chị Bùi Thị Thu H2 trình bày:** Đồng ý với ý kiến trình bày của ông Bùi Thanh H và bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa, luật sư Lê Văn K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn cho rằng: Tại sổ mục kê ngày 16/7/1993 thì diện tích đất của bà N chỉ kê khai 388m<sup>2</sup> đất nhưng với diện tích hiện nay đang sử dụng thì lớn hơn rất nhiều nên không thể chứng minh là phía bị đơn lấn chiếm.

- Hàng rào dây thép gai do bà N tự rào vào khoảng năm 2007, 2008 đến nay vẫn còn nguyên vẹn và đây là ranh giới nên không chứng minh được hành vi lấn chiếm.

- Ranh giới chung giữa gia đình bà N và gia đình ông P có sự sai lệch về kích thước chiều dài khi cả hai gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc cấp đất không chính xác.

- Vợ chồng anh H3 và chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông P vào năm 2010. Năm 2016, họ mới xây dựng móng nhà, nếu bà N cho rằng tranh chấp xảy ra từ trước thời điểm đó thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Đ là không đúng pháp luật vì đất đang có tranh chấp và không có chữ ký của các hộ liên kề.

Theo kết quả giám định thì cây mít mà ông P đã yêu cầu trưng cầu giám định có tuổi đời 22 năm là phù hợp với thời gian ông P trồng từ năm 1995 nên không thể nói ông P lấn đất của gia đình bà N.

Ngoài ra, luật sư còn nêu thêm một số vấn đề liên quan để bảo lưu quan điểm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của anh H3, chị T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà N vào năm 2015 là có căn cứ pháp luật.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:***

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; khoản 1, 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn ông Bùi Thanh H và bà Nguyễn Thị N, tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S trả lại cho nguyên đơn một phần đất tại hai vị trí với tổng diện tích  $5 \text{ m}^2$ , cụ thể:

Tính từ mép đường N, thành phố Đ (cách tim đường 9 mét) kéo dọc theo hàng rào thép gai vào đến vị trí hộ bà Nguyễn Thị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 28,88 mét (vị trí 1), tính từ mép đường N kéo dọc theo ranh giới diện tích đất của ông Trần Văn P và hộ bà Nguyễn Thị N là 29,30 mét (vị trí 2);

- Hướng tây bắc giáp đất quy hoạch mở đường có chiều rộng 2,14 mét (từ vị trí 1 sang vị trí 2); hướng tây nam giáp đất bà N (dọc theo hàng rào thép gai) có chiều dài 10,38 mét (vị trí 3); hướng đông bắc giáp đất ông P có chiều dài 9,77 mét (vị trí 4), hướng đông nam có chiều rộng 2,74 mét (kéo từ vị trí 3 sang vị trí 4). Diện tích đất trả lại là  $24 \text{ m}^2$ .

- Hướng tây bắc giáp với ranh giới đất anh H3 phải hoàn trả có chiều rộng 2,35 mét (từ vị trí 5 sang vị trí 6); hướng tây nam giáp đất bà N (dọc theo hàng rào thép gai) có chiều dài 16,14 mét (vị trí 7); hướng đông bắc giáp đất ông P có chiều dài 16,38 mét (vị trí 8), hướng đông nam giáp đất quy hoạch mở đường có chiều rộng 0,92 mét (từ vị trí 7 sang vị trí 8). Diện tích đất trả lại là  $27 \text{ m}^2$ .

- Buộc bị đơn ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S phải thu hồi toàn bộ cây cối, tài sản trên diện tích đất đã chồng lấn  $51 \text{ m}^2$  phải hoàn trả cho nguyên đơn.

2. Buộc anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị Tuyên phải trả lại phân diện tích  $81 \text{ m}^2$  đất đã lấn chiếm, cụ thể:

- Hướng tây bắc giáp đất ông P (đang sử dụng phải hoàn trả lại) có chiều rộng 2,74 mét (từ vị trí 3 sang vị trí 4); hướng tây nam giáp đất bà N (dọc theo hàng rào thép gai) có chiều dài 26,7 mét (vị trí 5); hướng đông bắc giáp đất ông P có chiều dài 26,64 mét (vị trí 6), hướng đông nam có chiều rộng 2,35 mét (từ vị trí 5 sang vị trí 6). Diện tích trả lại là  $81 \text{ m}^2$ .

- Buộc anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải tháo dỡ phần móng nhà đã xây dựng có diện tích  $45 \text{ m}^2$  có tứ Cạnh (theo hướng diện tích đất phải hoàn trả), cụ thể như sau: Hướng tây bắc có chiều rộng 2,5 mét; hướng tây nam có chiều dài 18 mét; hướng đông bắc có chiều dài 18 mét, hướng đông nam có chiều rộng 2,5 mét.

- Buộc bị đơn anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải thu hồi toàn bộ tài sản trên diện tích  $81 \text{ m}^2$  để hoàn trả cho nguyên đơn.

*(Vị trí mốc giới từ 1 đến 8 được xác định trên thực địa và sơ đồ đo đạc).*

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561188 cấp ngày 25/9/2015 do ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Thanh H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phân án phí, chi phí định giá và

tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/2/2018 ông Trần Văn P bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo, với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV581188 ngày 25/9/2015 do UBND thành phố Đ cấp cho hộ bà N.

Ngày 12/2/2018, anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T có đơn kháng cáo, với nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm bác yêu cầu của bà N về việc yêu cầu anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T trả lại 81m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm của gia đình Bà, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 581188 ngày 25/9/2015 đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N, giao cho UBND thành phố Đ xem xét cấp lại giấy chứng nhận đúng với nguồn gốc , hiện trạng sử dụng đất của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo ông Trần Văn P và người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Theo yêu cầu của Tòa án, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị có Công văn số 103TTKT-BĐCN ngày 26/6/2018 gửi Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng có nội dung: Căn cứ để thực hiện việc tính toán số liệu, Trung tâm đã căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất các hộ gia đình, dùng phần mềm chuyên dụng để biên tập đo vẽ ở dạng số và có định dạng file\*.dgn( Hệ tọa độ VN-2000, kinh tuyến trực 106°15'); sử dụng phần mềm MicroStation SE tiến hành lồng ghép sơ đồ hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ cấp giấy CNQSD đất; theo quy định tại Khoản 10, Điều 16 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của bộ Tài nguyên và Môi trường.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà S và ông Trần Văn P trình bày: Gia đình Ông sử dụng đất từ trước ranh giới giữa đất bà N và của gia đình Ông do bà N tự làm trụ bê tông rào kẽm gai, Ông đề nghị theo ranh giới đã được xác lập từ trước đến nay; về kết quả đo đạc của Trung tâm đo đạc Ông có tham gia và không có ý kiến gì, Ông thừa nhận ranh giới là một đường thẳng, điểm mốc đầu và điểm cuối được hai bên Ông và bà N thừa nhận không tranh chấp; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N có nhiều sai sót, kích thước đo khác nhau; Tòa án sơ thẩm buộc Ông phải trả đất cho bà N là không đúng , đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà N.

Đại diện theo ủy quyền của anh H3 chị T, ông Lê Văn N trình bày: Anh H3 chị T mua đất của ông P, bà S và đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc Tòa án sơ thẩm buộc anh H3 chị T phải trả 81 m<sup>2</sup> đất cho bà N là không đúng, Ông đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn bà N ông H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà N trình bày: Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của ông H bà N được UBND thành phố Đ cấp 2006 trên cơ sở hồ sơ đăng ký và Biên bản ký giáp ranh của các hộ liền kề vào năm 2002 trong đó có hộ ông P ký đại diện; ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hộ bà N và hộ ông P là một đường thẳng; trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông P và hộ anh H3, chị T giáp với hộ bà N cũng là một đường thẳng; việc bà N làm ranh giới tạm để ngăn cách thực tế không đúng với giấy chứng nhận; khi đo đạc thực trạng Trung tâm đo đạc đã đo đúng thực tế ông P, bà S và anh H3 chị T đều có tham gia và ký vào biên bản đồng ý với kết quả đo đạc và không có ý kiến gì. Về mốc giới giữa đất ông P, bà S với đất bà N có cột mốc điểm đầu và điểm cuối được hai bên thừa nhận và không tranh chấp; chỉ tranh chấp về thực tế là đường cong còn Giấy chứng nhận của các bên là đường thẳng; đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa có ý kiến như sau: Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của tố tụng dân sự. Về nội dung: Ranh giới giữa hai nhà bà N và ông P có mốc giới không cụ thể, không rõ ràng; Tòa án sơ thẩm buộc ông P và anh H3 chị T phải trả cho bà N với diện tích đất 51 m<sup>2</sup> và 81 m<sup>2</sup> nếu cộng với diện tích đất bà N đang sử dụng sẽ lớn hơn nhiều so với giấy chứng nhận được cấp; do vậy, cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án đã được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn H3, chị Phạm Thị T và yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị S Hội đồng xét xử thấy:

[1] Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Thanh H sử dụng do bà N có đơn xin cấp đất làm nhà ngày 6/5/1991, được UBND phường 3 xác nhận diện tích 1000m<sup>2</sup>; năm 2002, UBND phường tiến hành khảo sát xác định ranh giới và theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký của các hộ liền kề trong đó có hộ ông Trần Văn P thì ranh giới giữa hộ bà N và ông P là một đường thẳng, diện tích là 1.144m<sup>2</sup> thửa số 41, tờ bản đồ số 20 tại Khu phố X, phường Y, thành phố Đ, Quảng Trị. Ngày 14/12/2006 UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 131646 với diện tích 657m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn 457m<sup>2</sup>, còn lại 487m<sup>2</sup> đất thuộc quy hoạch mở đường phải thu hồi; thửa đất ghi tứ cận: phía tây bắc giáp đường N rộng 13m, phía tây Nam giáp đất ông M dài 52,78m, phía đông Nam giáp quy hoạch mở đường rộng 12,18m, phía đông bắc giáp đất nhà ông Trần Văn P dài 52,78m và ranh giới giữa đất ông P và đất bà N là

một đường thẳng. Ngày 25/9/2015, UBND thành phố Đ công nhận diện tích chuyển đổi đất vườn sang đất ở 457m<sup>2</sup> và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561188 cho hộ bà N tứ cận vẫn giữ theo giấy cũ. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà N.

[2] Đối với diện tích sử dụng đất của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị S năm 2007, Ông Bà được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 537459 với diện tích 2.342m<sup>2</sup> ranh giới giáp đất hộ bà N là một đường thẳng; sau khi chuyển nhượng cho người khác, ngày 23/9/2015 UBND thành phố Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561199 cho ông P, bà S với diện tích 1.657m<sup>2</sup> ( trong đó 763m<sup>2</sup> đất ở , còn lại là đất vườn) nhưng ranh giới giữa hộ ông P và hộ bà N không thay đổi( là một đường thẳng).

[3] Đối với diện tích đất anh Lê Văn H3, chị Phạm Thị T sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông P năm 2010, được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BC 095282 ngày 27/10/2010 với diện tích là 141m<sup>2</sup> có tứ cận: phía đông nam giáp đất ông P, phía tây bắc giáp đất bà N ranh giới cũng là một đường thẳng; khi nhận diện tích sử dụng đất anh H3 và chị T không được cán bộ địa chính UBND thành phố Đ cắm mốc giao đất trên thực địa, mà vị trí mốc giới thửa đất của anh H3 chị T theo giấy chứng nhận do ông P chỉ từ đó xác định ranh giới giữa đất anh H3 chị T và đất hộ bà N.

[4] Theo Giấy chứng nhận QSDĐ thì ranh giới giữa thửa đất nhà ông P với đất hộ bà N và giữa hộ bà N với đất anh H3, chị T là một đường thẳng, điểm đầu và điểm cuối của ranh giới (cột mốc ranh giới giữa hai hộ) được Ông P và bà N thừa nhận không tranh chấp(mốc giới này do địa chính cắm mốc). Do vậy, diện tích sử dụng đất của mỗi bên căn cứ vào hai điểm mốc đầu và cuối kẻ thẳng là có căn cứ, đúng với phần diện tích đất được giao cho mỗi bên sử dụng theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã quy định; việc tồn tại ranh giới tạm do bà N dựng nên bằng cột bê tông và dây kẽm gai không phải ranh giới hai thửa đất do bà N không thừa nhận ranh giới này. Việc ông P căn cứ vào ranh giới tạm của bà N để xác định diện tích đất được quyền sử dụng của mình đồng thời chuyển nhượng cho anh H3, chị T là không đúng. Đối với anh H3, chị T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P, bà S và đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 141m<sup>2</sup>, nhưng khi giao đất thực tế cơ quan địa chính đã không xác định ranh giới thực tế; ranh giới đất của anh chị do ông P chỉ sát với hàng rào bê tông của bà N là không đúng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kiểm tra đo đạc thực tế ranh giới diện tích đất sử dụng và ranh giới diện tích đất trên giấy chứng nhận, tại Biên bản đo đạc của Trung tâm kỹ thuật

Tài nguyên Môi trường - Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Trị thì ông P và bà S, ông Hoài và bà Tuyên có tham gia, ký vào biên bản đo đạc, không khiếu nại về kết quả xem xét, đo đạc và đồng ý với kết quả này; đồng thời các đương sự cũng đồng ý với kết quả đo đạc trên không ai có ý kiến gì.

[6] Theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn là Trung Tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường- Sở Tài nguyên và Môi trường đã chứng minh phần diện tích đất chồng lấn giữa hộ ông P, bà S đối với bà N là  $51\text{m}^2$ ; đối với hộ anh H3, chị T là  $81\text{m}^2$  do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông P, bà S phải tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất cho bà N là  $51\text{m}^2$ ; buộc anh H3, chị T phải tháo dỡ vật kiến trúc( móng nhà) trả lại diện tích đất cho hộ bà N là  $81\text{m}^2$  là có cơ sở, đúng theo giấy chứng nhận đã được cấp cho các hộ ông P và bà S, bà N, hộ anh H3 và chị T.

[7] Tại cấp phúc thẩm anh H3, chị T, ông P, bà S cũng không có chứng cứ gì mới để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét; quyết định của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật; do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn anh H3 và chị T; ông P và bà S giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S, anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000, ( Ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị S; anh Lê Văn H3, chị Phạm Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161 khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai 2013; khoản 1,2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S trả lại cho nguyên đơn ( bà

Nguyễn Thị N và ông Bùi Thanh H) một phần đất tại hai vị trí với tổng diện tích 51( Năm mươi một) m<sup>2</sup>, cụ thể:

Tính từ mép đường N, thành phố Đ (cách tim đường 9 mét) kéo dọc theo hàng rào thép gai vào đến vị trí hộ bà Nguyễn Thị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 28,88 mét (vị trí 1), tính từ mép đường N kéo dọc theo ranh giới diện tích đất của ông Trần Văn P và hộ bà Nguyễn Thị N là 29,30 mét (vị trí 2);

- Hướng tây bắc giáp đất quy hoạch mở đường có chiều rộng 2,14 mét (từ vị trí 1 sang vị trí 2); hướng tây nam giáp đất bà N (dọc theo hàng rào thép gai) có chiều dài 10,38 mét (vị trí 3); hướng đông bắc giáp đất ông P có chiều dài 9,77 mét (vị trí 4), hướng đông nam có chiều rộng 2,74 mét (kéo từ vị trí 3 sang vị trí 4). Diện tích đất trả lại là 24 m<sup>2</sup>.

- Hướng tây bắc giáp với ranh giới đất anh H3 phải hoàn trả có chiều rộng 2,35 mét (từ vị trí 5 sang vị trí 6); hướng tây nam giáp đất bà N (dọc theo hàng rào thép gai) có chiều dài 16,14 mét (vị trí 7); hướng đông bắc giáp đất ông P có chiều dài 16,38 mét (vị trí 8), hướng đông nam giáp đất quy hoạch mở đường có chiều rộng 0,92 mét (từ vị trí 7 sang vị trí 8). Diện tích đất trả lại là 27 m<sup>2</sup>.

- Buộc bị đơn ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S phải thu hồi toàn bộ cây cối, tài sản trên diện tích đất đã chồng lấn 51( Năm mươi một) m<sup>2</sup> phải hoàn trả cho nguyên đơn.

2. Buộc anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải trả lại phần diện tích 81( Tám mươi một) m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm, cụ thể:

- Hướng tây bắc giáp đất ông P (đang sử dụng phải hoàn trả lại) có chiều rộng 2,74 mét (từ vị trí 3 sang vị trí 4); hướng tây nam giáp đất bà N (dọc theo hàng rào thép gai) có chiều dài 26,7 mét (vị trí 5); hướng đông bắc giáp đất ông P có chiều dài 26,64 mét (vị trí 6), hướng đông nam có chiều rộng 2,35 mét (từ vị trí 5 sang vị trí 6). Diện tích trả lại là 81 (Tám mươi một) m<sup>2</sup>.

- Buộc anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải tháo dỡ phần móng nhà đã xây dựng có diện tích 45( Bốn mươi lăm) m<sup>2</sup> có tứ Cạnh (theo hướng diện tích đất phải hoàn trả), cụ thể như sau: Hướng tây bắc có chiều rộng 2,5 mét; hướng tây nam có chiều dài 18 mét; hướng đông bắc có chiều dài 18 mét, hướng đông nam có chiều rộng 2,5 mét.

- Buộc bị đơn anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị T phải thu hồi toàn bộ tài sản trên diện tích 81 (Tám mươi một) m<sup>2</sup> để hoàn trả cho nguyên đơn.

*(Vị trí mốc giới từ 1 đến 8 được xác định trên thực địa và sơ đồ đo đạc).*

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn anh Lê Văn H3 và chị Phạm Thị

Tuyên về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561188 cấp ngày 25/9/2015 do ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Thanh H.

4. Các quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản và các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000, ( Ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000, ( Ba trăm ngàn ) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2010/ 000522 ngày 2/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị S đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Anh Lê Văn H3 và chị Phan Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000, ( Ba trăm ngàn) đồng. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000, ( Ba trăm ngàn ) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2010/ 000528 ngày 6/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Anh Lê Văn H3 và chị Phan Thị Tuyên đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử
- Lưu hồ sơ, HCTP, VT.

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

**(Đã ký)**

**Trương Minh Tuấn**