

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 07/2018/DS-PT  
Ngày 13 - 3- 2018  
V/v “Tranh chấp quyền  
sử dụng đất”

**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: Hoàng Thị Loan

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Hữu Sỹ và bà Võ Thị Kim Nhung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân :** Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 3 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2017/TLPT- DS ngày 26 tháng 12 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DSST ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2018/QĐ -PT ngày 22 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn : Ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim C.

Địa chỉ: Khu phố C, phường B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình.

(Vắng mặt lần thứ 3)

2. Bị đơn : Ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Q, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

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

- Ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan M.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L.

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường Q, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông T có mặt, (bà L vắng mặt đã triệu tập hợp lệ)

4. Người làm chứng: Ông Đoàn Xuân V.

Địa chỉ: Số nhà 23, đường Q, phường B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan M

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn thì nội dung vụ án như sau:*

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Năm 2001 ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L, sau khi nhận chuyển nhượng đã làm hồ sơ tại Ủy ban nhân dân huyện Q (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R394501; số vào giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00115 QSD cấp ngày 21/8/2001 tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02, diện tích 130m<sup>2</sup>. Đến ngày 14/12/2015 tại phòng Công chứng N ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan M. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông H, bà C đã thông báo cho ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan M biết diện tích đất thực tế không đủ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D, bà M vẫn chấp nhận, đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà C cho rằng thời điểm ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H làm kê móng đá học hai bên đã thống nhất cạnh phía Tây thửa đất của hai gia đình còn 8m nên chia đôi mỗi hộ gia đình là 4m nhưng không làm thủ tục giấy tờ gì, không tiến hành đo đạc, xác định tứ cạnh của thửa đất. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình làm hồ sơ giấy tờ, thủ tục để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà M thì phát hiện ông P, bà H xây dựng kê móng lấn chiếm đất 0,82m cạnh phía Tây thửa đất, ông bà đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường Q giải quyết tranh chấp thì qua đo đạc cạnh Tây thửa đất còn lại là 3,17m, diện tích thiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Đ buộc ông P, bà H trả lại diện tích đất bị lấn chiếm cạnh phía Tây thửa đất là 0,82m và buộc tháo dỡ kê móng đá học xây dựng trên phần của đất ông bà.

Bị đơn ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp do chúng tôi mua lại của ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành E 740692, thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 09/6/1995. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 130m<sup>2</sup> và đã lên Ủy ban nhân dân xã Q (nay là Phường Q) làm thủ tục chuyển nhượng vào ngày 18/4/2001, được cán bộ địa chính đo đạc cụ thể, Ủy ban nhân dân xã Q đã chứng thực vào ngày 07/5/2011. Quá trình ông bà tiến hành làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L còn một thửa đất nữa nhưng chưa tách thửa nên ông bà không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Nay phía Tây ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim C khởi kiện gia đình ông, bà lấn đất cạnh phía Tây, xây kè móng lấn chiếm là không đúng, vì hiện trạng đất gia đình tôi vẫn còn thiếu, nên ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Khánh D và bà Phạm Thị Lan M trình bày: Ngày 14/12/2015 tại Văn phòng công chứng N các bên gồm vợ chồng ông bà và ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim C tiến hành làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ số 02, diện tích 130m<sup>2</sup>, tại Tổ dân phố A, phường Q, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình với số tiền 135.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng hai bên đến Ủy ban nhân dân phường Q để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân phường Q đã tiến hành đo đạc thửa đất thì phát hiện diện tích đất thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể cạnh phía Tây còn 3,18m vì vợ chồng anh P chị H đã xây dựng kè móng lấn chiếm đất, vì vậy yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L trình bày: Vào năm 1993 vợ chồng ông bà lập nghiệp, sản xuất canh tác tiểu thủ công nghiệp trên diện tích đất các bên hiện đang tranh chấp với diện tích canh tác khoảng 500m<sup>2</sup>. Đến năm 1995 được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 176, tờ bản đồ số 02 với diện tích 260m<sup>2</sup> mang tên Trương Thanh T. Đến khoảng đầu năm 1996 bà Mai Thị L chia đôi thửa đất, bán cho ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim C một nửa thửa đất với diện tích 130m<sup>2</sup>. Tuy nhiên giữa các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không tiến hành xác lập các văn bản, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, không tiến hành đo đạc xác định kích thước cụ thể đối với diện tích đất chuyển nhượng nói trên cho ông H, bà C thì ông Trương Thanh T đang thi hành án tại trại giam S, tỉnh Quảng Bình. Bà Liệu chỉ nhận tiền từ bà C, sau đó các bên không tiến hành các thủ tục gì thêm.

Tại Biên bản xác minh ngày 20/6/2017, ông Trần Quốc T, cán bộ địa chính UBND phường Q cung cấp các thông tin. Ngày 07/5/2011 ông Trương Thanh T và bà Mai Thị L có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực số 217 ngày 07/5/2011. Sau khi tiến hành chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên các bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cụ thể thửa đất số 176, tờ bản đồ số 02, diện tích 260m<sup>2</sup>, số E 740692 do UBND huyện Q cấp ngày 09/6/1995 tại Xóm A, xã P, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (Nay là Tổ dân phố A, xã Q, thị xã Đ) vẫn mang tên ông Trương Thanh T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn đã quyết định:

Căn cứ Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 175; 176; 688 Bộ Luật dân sự; các Điều 166; 170; 203 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim C về việc buộc ông Nguyễn Hoài P và bà Phạm Thị Ánh H trả lại diện tích đất bị lấn chiếm cạnh phía Tây thửa đất 0,82m và buộc tháo dỡ phần kè móng đá học xây dựng lấn chiếm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 30 tháng 11 năm 2017 nguyên đơn ông Phan Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Khánh D, bà Phạm Thị Lan M đều có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu vợ chồng ông Trương Thanh T, vợ chồng ông Nguyễn Hoài P tháo dỡ kè móng đá, trả lại hiện trạng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 130m<sup>2</sup>, xác định lại ranh giới cho ông H, bà C, ông D, bà M để các đương sự hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Sau khi nghe các đương sự trình bày, sau khi tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] về tố tụng: Quan hệ tranh chấp đất trong vụ án, theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tại phiên tòa ông H, bà C vắng mặt, nhưng ông bà đã có giấy ủy quyền cho ông Hoàng Khánh D tham gia tố tụng. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng tiếp tục xét xử. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Qua các tài liệu phản ánh trong hồ sơ vụ án thì ông Trương Thanh T được UBND huyện Q cấp cho ông 1 thửa đất số: 176, tờ bản đồ số 02, diện tích: 260m<sup>2</sup> vị trí tại xã Q, huyện Q.

Ngày 9/10/1995 ông Trương Thanh T bán cho ông Phan Xuân H 1 mảnh đất 5m mặt tiền, dọc đường vi sinh, Nam giáp ông R, Bắc giáp ông T, Đông Giáp đường vi sinh, Tây giáp mương thủy lợi đã trả tiền 11.000.000đ, việc mua bán đất giữa ông T với ông H bằng giấy viết tay.

Năm 2001, ông H làm đơn xin hợp thức hóa giấy chứng nhận QSD đất, trên cơ sở ông H xin hợp thức hóa, UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phan Xuân H với diện tích: 130m<sup>2</sup>. Kích thước các cạnh thể hiện tại sơ đồ thửa đất được địa chính UBND xã đo vẽ gồm các cạnh chiều dài phía Bắc: 26m; chiều dài phía Nam 26m, chiều rộng Nam bắc: 5m, chiều rộng mà hiện nay hai gia đình đang tranh chấp không thể hiện bao nhiêu.

Ngày 14/12/2015 ông Phan Xuân H và vợ là Nguyễn Thị Kim C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Khánh D và bà Phạm

Thị Lan M, với diện tích 130m<sup>2</sup>, Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa ông H bà C với ông Hoàng Khánh D bà Phạm Thị Lan M không nói rõ kích thước tứ cận bao nhiêu m, được Văn phòng công chứng N công chứng. Theo lời khai của ông H thì khi mua bán đất ông có nói với vợ chồng ông Hoàng Khánh D là đất của ông tại vị trí phía Tây bị thiếu, nhưng ông Hoàng Khánh D vẫn nhất trí mua và làm hợp đồng. Ông Hoàng Khánh D chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. Ông H bà C đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa buộc ông P bà H phải trả cho ông tại vị trí phía Tây với kích thước: 0,82m<sup>2</sup> đất, đồng thời yêu cầu ông P bà H tháo dỡ kê móng đá học xây lấn chiếm qua gia đình ông, và kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 7/5/2011 ông Nguyễn Hoài P và chị Nguyễn Thị Ánh H có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Thanh T một thửa đất có diện tích: 130m<sup>2</sup> lập tại UBND xã Q, cùng ngày địa chính xã Trích lục và được chủ tịch UBND xã Q ký cùng ngày. Từ đó gia đình ông Phương bà H đã xây móng lập trích lục bản đồ địa chính cùng ngày với diện tích: 130m<sup>2</sup>. Trong đó đất ở: 100m<sup>2</sup>; Đất vườn: 04m<sup>2</sup> + với đất vườn nằm trong hành lang an toàn giao thông: 26m<sup>2</sup> ranh giới thể hiện chiều dài: 25m, chiều rộng phía trước: 5,4m. Chiều rộng phía sau từ điểm 1 đến điểm 4 Phía Tây tại vị trí tranh chấp là: 5m được UBND xã Q đóng dấu ngày 7/5/2011. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì phía ông P bà H tiến hành xây kê móng bảo vệ đất, tại vị trí đất thực tế phía Tây của ông P bà H hiện nay theo biên bản thẩm định của Tòa sơ thẩm là: 4.9m, so với trích lục bản đồ mà địa chính UBND xã Q lập ngày 7/5/2011 thì kích thước cạnh phía Tây của ông P bà H vẫn chưa đủ 5m.

Về phía đất của ông H thì ngày 27/12/2012, Sở Tài nguyên Môi trường Quảng Bình duyệt ngày 27/12/2012 thì cạnh phía Tây của ông H bà C có kích thước: 3.17m, ông H bà C không có ý kiến gì. Cũng lúc đó theo bản đồ Tài nguyên Môi trường duyệt ngày 27/12/2012 thì diện tích đất của ông P bà H có diện tích: 140,5m<sup>2</sup> trong đó có 29,5m<sup>2</sup> nằm trong hành lang an toàn giao thông giao thông, chỉ còn lại 110m<sup>2</sup>, ông H bà C không có ý kiến gì. Thực chất diện tích đất của ông H bà C chỉ còn lại 110m<sup>2</sup> chứ không phải như nguyên đơn cho rằng hiện nay đất của ông P bà H là 140,5 m<sup>2</sup> nên lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Mặt khác, sau khi ông P bà H nhận chuyển nhượng đất của ông T thì được UBND xã Q trích lục 2011 và dựa vào trích lục ông P đã xây kê móng để ấn định ranh giới đất trước khi ông H chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Khánh D năm 2015, ông H cũng không có ý kiến gì.

Sau khi Sở T đo đạc năm 2012 nguyên đơn không có ý kiến gì. Ông H biết rõ vị trí phía Tây bị thiếu và nói rõ cho ông Hoàng Khánh D biết nhưng ông D vẫn nhất trí mua.

Khi ông H mua đất của ông T các vị trí thửa đất cũng không có tọa độ kích thước, và thực hiện hợp thức hóa Giấy chứng nhận QSD đất hiện nay không có cơ sở xác định thiếu diện tích ở đâu. Tại phiên tòa đại diện viện kiểm sát đề nghị ngừng phiên tòa để tiến hành thẩm định lại diện tích của hai hộ, vì

cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định diện tích sử dụng hiện trạng của hai hộ, Hội đồng xét xử thấy rằng, cấp sơ thẩm không thẩm định diện tích hiện trạng sử dụng đất của hai hộ là có, tuy nhiên vì nguyên đơn tranh chấp với bị đơn vị trí cạnh phí Tây với đề nghị bị đơn trả lại cho họ kích thước 0,82m chứ không tranh chấp diện tích nên thấy cũng đủ cơ sở để đánh giá xem xét nên không cần thiết phải phải ngừng phiên tòa để thẩm định lại diện tích của hai hộ. Cấp sơ thẩm đã tôn trọng hiện trạng sử dụng đất thực tế của hai hộ và không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

Vì vậy Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Xuân H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Khánh D bà Phạm Thị Lan M, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Xuân H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Khánh D không được chấp nhận nên phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền mà ông đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002873 ngày 19/01/2017 và số tiền ông Hoàng Khánh D đã nộp và nộp thay nguyên đơn tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí 300.000đ tại biên lai số: 0002839 ngày 12/12/2017 và 300.000đ tại biên lai số: 0002838 ngày 12/12/2017.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/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.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Xuân H bà Nguyễn Thị Kim C và không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Khánh D bà Phạm Thị Lan M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS- ST ngày 16/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn.

2. Về án phí: Đơn kháng cáo của ông H bà C không được chấp nhận nên phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm 300.000đ và án phí phúc thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đ mà bà Nguyễn Thị Kim C đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002873 ngày 19/01/2017 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Hoàng Khánh D đã nộp thay nguyên đơn tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002839 ngày 12/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Ba Đồn, nguyên đơn đã nộp đủ. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Khánh D không được chấp nhận nên ông phải chịu phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đ mà ông đã nộp tại biên lai số: 0002838 ngày 12/12/2017 tại Chi cục thi hành án thị xã B, ông D bà M đã nộp đủ.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Vụ Giám đốc kiểm tra 1  
TAND tối cao;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Hoàng Thị Loan**