

Bản án số: 75/2020/DS-PT

Ngày: 12/5/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 Nguyễn Văn Tiến

Các thẩm phán: Ông Võ Ngọc Thông

Ông Phạm Việt Cường

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Tuyết Trinh - 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:** Ông Đặng Thọ Định - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 541/2020/QĐ-PT ngày 20/4/2020, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Bích L

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T và bà Thái Thị L1

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Điều có mặt

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông T Văn C. Vắng mặt

Địa chỉ: tỉnh Bình Định

- Bà Thái Thị L2. Vắng mặt

Địa chỉ: tỉnh Bình Định

- Bà Thái Thị Như H. Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

* *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Đức T - Chủ tịch UBND thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ông Dương Văn V, địa chỉ: huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

+ Bà Dương Thị H, địa chỉ: huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

+ Ông Hoàng Đăng C, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

+ Ông Lê Văn Q, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin vắng mặt

+ Bà Trần Thị Y, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin vắng mặt

+ Bà Vũ Thị Q, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Thái Thị Bích L trình bày:

Ngày 27/11/2009, bà Thái Thị Bích L được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 695921 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.252 m² tại địa chỉ thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ bà là cụ Thái D (chết năm 2002) và cụ Dương Thị L3 (chết năm 2016) khai hoang, sử dụng ổn định từ năm 1982, đến năm 2009, cụ Dương Thị L3 tặng cho bà theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 35/HĐTC- CC/CT được UBND thị trấn Nông trường V chứng thực ngày 28/10/2009. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L xây dựng ngôi nhà mới lợp ngói tường xây cho mẹ bà ở, tháng 6 năm 2016 thì mẹ bà mất. Đến năm 2018, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 93119, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01483 tại thửa đất số 124, tờ bản đồ địa chính số 39 thị trấn Nông trường V. Nay, bà Thái Thị Bích L đã về hưu và cải tạo lại vườn để trồng trọt. Do thời điểm địa chính huyện về đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 bà không có mặt, nay mẹ bà lại mất rồi nên bà không xác

định được mốc giới để làm hàng rào, bà yêu cầu địa chính thị trấn xuống kiểm tra lại. Theo biên bản kiểm tra thực trạng của tổ địa chính Nông trường V ngày 02/10/2018 thì diện tích đất của bà đang bị gia đình bà Thái Thị L1, ông Nguyễn Xuân T chiếm dụng một phần. Đến nay, các bên không thể thương lượng, hòa giải được với nhau để giải quyết việc tranh chấp đất đai nêu trên, vì vậy bà Thái Thị Bích L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Tại đơn yêu cầu phản tố, biên bản lấy lời khai, tại buổi hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 cho rằng:

Thửa đất hiện nay gia đình ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 đang sử dụng có nguồn gốc do bà Thái Thị L1 và bố mẹ là cụ Thái D và cụ Dương Thị L3 khai hoang làm nhà ở từ năm 1983, đến năm 1985 bà L1 kết hôn với chồng là ông Nguyễn Xuân T và cùng sử dụng thửa đất từ thời gian đó đến nay. Năm 2007, thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước thì gia đình ông bà được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 430756 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.189 m² đất tại địa chỉ thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Ông T, bà L1 sử dụng đất để trồng cây thanh long, tiêu, cây ăn quả 36 năm nay không có tranh chấp với ai. Kề với thửa đất của ông, bà là thửa đất của cụ Dương Thị L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với ông bà, khi cán bộ địa chính về đo vẽ diện tích thửa đất cụ L3 có ranh giới từ chân hàng cây dừa lên đến vành giếng, vị trí thửa đất là phía Đông tiếp giáp đường nội bộ, phía Tây giáp vườn ông mẹ Đ, phía Nam giáp hàng dừa, phía Bắc giáp giếng, cây Khế, cây Mít, ranh giới này đã tồn tại gần 40 năm, hiện tại các ranh giới còn nguyên vẹn, gia đình ông bà vẫn sử dụng đúng hiện trạng, đúng ranh giới như thực tế từ trước đến nay, việc thừa thiếu đất thì do đo đạc. Ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả lại phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Thái Thị Bích L vì thủ tục tặng cho không đúng quy định của pháp luật. Trước đây, lợi dụng việc xây nhà cho mẹ giữa chừng thiếu tiền, viện lý do mẹ cao tuổi không vay được tiền từ ngân hàng, bà L đã lừa gạt em gái Thái Thị L1 và chị gái Thái Thị Như H ký tên vào hợp đồng tặng cho để bà L vay vốn thêm tiền làm cho xong nhà. Sau khi có chữ ký thì bà L tự ý quan hệ với địa chính huyện, tự ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để bà L đứng tên. Việc mẹ tiến hành tặng cho đất cho bà L nhưng mẹ không bàn bạc trước với anh chị em trong gia đình, không được anh chị em đồng ý và không được biết về hợp đồng tặng cho. Bà L1 cũng không trực tiếp lên tư pháp của UBND xã để ký mà ký tại nhà, bà ký chữ “L1” vào giấy nhưng không đọc và cứ nghĩ ký vào giấy tờ tặng cho để chị L vay vốn làm nhà nên đồng ý ký. Hợp đồng tặng cho ghi số chứng minh nhân dân của bà L1 và bà H không đúng, hợp đồng tặng cho không đóng dấu giáp lai từng trang là vi phạm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Như H trình bày:

Bà là chị cùng mẹ, khác cha với bà Thái Thị Bích L và Thái Thị L1, bà

nhất trí việc mẹ Dương Thị L3 khi còn sống đã tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà L, khi đó bà có ký vào một văn bản do mẹ bà đưa ra nhưng không biết là ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà H nhất trí việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà L nhưng với điều kiện là bà L chỉ được ở và thờ cúng ông bà, cha mẹ chứ không được chuyển nhượng hoặc tặng cho người khác, nếu chuyển nhượng phải có ý kiến của tất cả anh chị em trong gia đình. Đối với việc tranh chấp đất hiện nay giữa các bên là không đúng mà ranh giới đất như hiện nay mới đúng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông T Văn C trình bày:

Ông C là anh cùng cha khác mẹ với bà L và bà L1, nguồn gốc thửa đất mà bà L đang tranh chấp là đất hoang được bố mẹ và hai em L1 - Thái khai hoang cải tạo san ủi và làm nhà ở từ năm 1983, lúc đó bố mẹ già yếu sống chung với vợ chồng L1 - Thái. Năm 2008, mẹ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Thị L3. Ông nhất trí việc cụ Dương Thị L3 khi còn sống đã tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà Thái Thị Bích L nhưng với điều kiện là chỉ được ở và thờ cúng ông bà cha mẹ chứ không được chuyển nhượng hoặc tặng cho người khác. Nếu bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì yêu cầu phải có ý kiến của tất cả các anh chị em trong gia đình. Quá trình chuyển quyền sử dụng đất ông C không hề hay biết, không hề có sự bàn bạc nhưng việc tặng cho này không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và ông không yêu cầu gì về việc tặng cho đất này. Nay ông có ý kiến nhất trí để cho bà L vẫn đứng tên, ở quản lý sử dụng, quét dọn và hương khói cho bố mẹ nhưng không được bán, không chuyển nhượng, không cho tặng. Nếu bà L không chấp thuận ý kiến trên thì đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Thái Thị Bích L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị L2 thống nhất như ý kiến của Ông T Văn C, bà là chị cùng cha khác mẹ với bà L, bà L1 hiện nay bà đang sinh sống ở Bình Định, bà cam kết không liên quan gì đến đất đai ở ngoài Quảng Bình vì năm 2005 mẹ Dương Thị L3 đã hợp và phân chia đất cụ thể, bây giờ đất ai người đó sử dụng. Bà xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Ủy ban nhân dân huyện B đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Dương Thị L3 và bà Thái Thị Bích L. Tại công văn số 307/TNMT ngày 29/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B trình bày ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Bích L. Theo đó, thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39 diện tích 1.252m² (trong đó đất ở tại đô thị 200 m², đất trồng cây hàng năm khác 1.052 m²) được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị L3. Sau đó, hộ bà Dương Thị L3 (gồm bà Dương Thị L3 và 02 người con là bà Thái Thị Như H và Thái Thị L1) đã tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho bà Thái Thị Bích L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 35/HĐTC-CC/CT được UBND thị trấn Nông trường V chứng thực ngày 28/10/2009. Sau khi bà L thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Bích L được thực hiện theo

đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình có Văn bản số 149/VPĐKKĐĐ ngày 05/4/2019 ghi ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cho bà Thái Thị Bích L cũng như việc cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của những người làm chứng:

Ông Hoàng Đăng C trình bày: ông là hàng xóm ở cạnh gia đình chị Thái Thị Như H, năm 1983 vợ chồng hai cụ D, L3 cùng về ở, làm nhà cạnh con gái Thái Thị Như H, năm 1985 con gái út hai cụ là Thái Thị L1 kết hôn với Nguyễn Xuân T và làm nhà cạnh hai cụ tại khu đất hiện ở, vợ chồng Thái L1 rất hiếu thảo với cha mẹ còn về phần đất đai tài sản của hai cụ ông không rõ.

Ông Lê Văn Q trình bày: Ông là người dân sống ở vùng đất này từ năm 1982, 1983, biết cụ D, cụ L3 về sống ở đó trước, sau đó Ông T về ở sau, thuê người san lấp mặt bằng, mở đường đi còn ranh giới giữa hai thửa đất thì ông không được biết.

Bà Trần Thị Y nhất trí với trình bày của ông Q, trước đây bà có nghe cụ L3 nói việc cho các con đất, ranh giới như thế nào thì không rõ.

Bà Vũ Thị Q trình bày: Bà ở gần khu đất của cụ L3, nguồn gốc thửa đất là của cụ D và cụ L3, lúc Ông T chưa kết hôn với bà L1 thì cụ D và cụ L3 đã thuê người đào giếng trước, sau đó Ông T về cải tạo, đào giếng sâu hơn.

Cụ Dương Thị H là dì ruột của bà L và bà L1 cho rằng vườn bà L là vườn cũ của chị cụ, cái giếng là anh chị cụ thuê người đào trước đó, cháu T về làm nhà sau đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để giải quyết, cụ sức khỏe yếu, không thể tham gia phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 31/7/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của các hộ và định giá tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

Hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Xuân T bà Thái Thị L1 tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 39 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.189m²) có số đo và tứ cận : phía Tây Bắc giáp đất ông Quý có kích thước 29,75m, phía Tây Nam giáp đất ông Lợi có kích thước 33,02m + 3,68m, phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 39,47m + 1,03m, phía Đông Nam giáp đất bà L có kích thước 35,60m. Tổng diện tích Ông T bà L1 đang sử dụng: 1243,6m².

Hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Thái Thị Bích L tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1252m²) có số đo và tứ cận: phía Tây Bắc giáp đất Ông T, bà L1 có kích thước 35,60m, phía Tây Nam giáp đất ông Lợi có kích thước 14,67m + 2,33m, giáp đất bà H có kích thước 7,60m, phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 32,40m, phía Đông Nam giáp thửa đất số 39 của Ông T, bà L1 có kích thước

43,99m. Tổng diện tích bà L đang sử dụng: 1.111,7m².

Trong diện tích đất Ông T, bà L1 đang sử dụng bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Thái Thị Bích L và ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 có số đo và tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp đất Ông T, bà L1 có kích thước 34,99m, phía Tây Nam giáp đất ông Lợi có kích thước 3,68m, phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 1,03m, phía Đông Nam giáp đất bà L có kích thước 35,60m. Tổng diện tích phần đất đang tranh chấp: 82,4m².

Tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp gồm có: 01 giếng nước; 01 cây Mít; 06 bụi Tiêu; 02 cây Thanh Long; 01 cây Khế; 08 cây Móc; hàng rào xây dựng bằng gạch Block không tô trát có chiều dài 1,03m, cao 1,4m (đã bị đập bỏ).

Kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 31/7/2019:

- Đối với cây trồng trên đất:

Mít: 01 cây X 1.500.000 đồng/cây = 1.500.000 đồng.

Tiêu: 06 bụi X 403.000 đồng/bụi = 2.418.000 đồng.

Cây Thanh Long : 02 cây X 96.000 đồng/cây = 192.000 đồng.

Cây Khế đã thu hoạch: 01 cây X 192.000 đồng/cây = 192.000 đồng.

Cây Móc: 08 cây X 29.000đ/cây = 232.000 đồng

Tổng giá trị cây trồng trên đất: 4.534.000 đồng.

- Đối với tài sản trên đất:

Hàng rào xây gạch Block cao 1,4m kết cấu đơn giản không tô trát chiều dài 1,03m giá trị: 1,03m X 936.000đồng/m = 964.080 đồng, trừ phần không tô trát: - 1,03m X 1,4 X 51.000đồng/m X 2 = 147.084 đồng, còn lại: 816.996 đồng.

Giếng sâu 13m thành giếng phần trên miệng xây gạch đá nền bê tông láng xi măng: 13m X 909.000đ= 11.817.000 đồng

- Định giá đất: Diện tích 82,4m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc vị trí 1 trung du giá 20.000đồng/m²: 82,4m² X 20.000đồng/m² = 1.648.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản và đất là 18.815.996 đồng.

Ngày 02/8/2019, bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 có ý kiến bổ sung đề nghị Tòa án hủy chữ ký của bị đơn tại biên bản thẩm định ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Với nội dung trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

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 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH 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.

Áp dụng các Điều 465, 467, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 49, 50, 52 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 100, Điều 166, khoản

1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Bích L, buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 trả lại cho bà Thái Thị Bích L diện tích 82,4m² đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình do Ông T, bà L1 lấn chiếm, cụ thể hình thể thửa đất phải trả lại như sau:- Phía Tây Bắc giáp đất Ông T, bà L1 đang sử dụng có kích thước 34,99m;

- Phía Tây Nam giáp đất ông Lợi có kích thước 3,68m;
- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 1,03m
- Phía Đông Nam giáp đất bà L có kích thước 35,60m;

(Có sơ đồ kèm theo)

Về bồi hoàn tài sản trên đất: Buộc bà Thái Thị Bích L phải trả giá trị tài sản trên đất gồm: 06 bụi Tiêu; 02 cây Thanh long, 08 cây Móc của ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 đã trồng trên phần đất 82,4m² tại thửa đất 124, tờ bản đồ số 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Bích L số tiền là: 2.842.000 đồng. Bà Thái Thị Bích L được sở hữu và hưởng hoa lợi từ số cây trồng này.

3. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 695921 của UBND huyện B cấp ngày 27/11/2009 và sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.252 m² đất tại địa chỉ thị trấn Nông trường V cho bà Thái Thị Bích L.

Bản án còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 30/10/2019, bị đơn – ông Nguyễn Xuân T và bà Thái Thị L1 (sau đây gọi là bị đơn) có đơn kháng cáo 05 nội dung sau đây: Khu đất đang tranh chấp là do bị đơn cùng cha mẹ khai hoang năm 1982, ranh giới khu đất chia làm 2 vườn từ năm 1996 có hàng cây và cái giếng; thủ tục tặng cho nhà là trái pháp luật; đề nghị hủy chữ ký của bị đơn trong biên bản thẩm định ngày 31/7/2019; phiên tòa ngày 24/9/2019 và phiên tòa ngày 23/10/2019 vắng mặt một số người liên quan, Bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa nhưng không được chấp nhận; phiên tòa ngày 23/10/2019 Bản án tuyên nghiêng về quyền lợi của Nguyên đơn vì vậy yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bảo vệ sự công bằng của Bản án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo của Bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS - ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn đề nghị: Hủy chữ ký của bị đơn trong biên bản thẩm định ngày 31/7/2019, phiên tòa ngày 23/10/2019 vắng mặt một số người liên quan, Bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa nhưng không được chấp nhận thì thấy: Do các bên tranh chấp quyền sử dụng đất nên đề xác định vị trí, hiện trạng, giá trị diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo đúng các quy định tại các Điều 101, 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại Biên bản thẩm định ngày 31/7/2019, đại diện Bị đơn có mặt và ký vào Biên bản nhưng sau đó lại yêu cầu hủy chữ ký của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Phiên tòa ngày 23/10/2019 vắng mặt một số người có liên quan nhưng Tòa án vẫn xét xử vụ án là đúng với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Kháng cáo của Bị đơn về các nội dung trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo về ranh giới giữa hai thửa đất thì thấy:

[2.1]. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, đối chiếu với bản đồ địa chính của thị trấn Nông trường V đã được phê duyệt năm 2007, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện B cấp cho cụ Dương Thị L3 và bà Thái Thị L1, ông Nguyễn Xuân T thì hiện trạng sử dụng đất của Ông T, bà L1 tại thửa đất số 115 tờ bản đồ số 39 về diện tích, kích thước cạnh sử dụng không đúng như trên bản đồ. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 đang sử dụng một phần diện tích đất 82,4 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Bích L (trước đây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Dương Thị L3 không có thay đổi về hình dáng, kích thước và diện tích), kích thước cách cạnh như sau: Phía Tây Bắc giáp đất Ông T, bà L1 có kích thước 34,99m, phía Tây Nam giáp đất ông Lợi có kích thước 3,68m, phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 1,03m, phía Đông Nam giáp đất bà L có kích thước 35,60m. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 224,1m² nhưng trên cơ sở kết quả thẩm định xác định bị đơn chỉ sử dụng 82,4m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông T, bà L1 trả lại cho bà L 82,4m² đất.

[2.2]. Ranh giới thửa đất cũng phù hợp với nội dung thư của cụ L3 do nguyên đơn và bị đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án (BL 11,33), trong thư cụ L3 có ghi : "*Hiện nay tôi cho vợ chồng con L1 một phần từ ngang cây khế và cái giếng ra sau vườn chú Quý lên đến bờ chú Đông. Còn lại phần tôi thì ngang cái giếng mà lên đến hàng dừa là tôi ăn làm được gì thì hưởng sau tôi chết tôi để cho con gái thứ 2 con L*". (bà H, bà L1 có ký xác nhận thư do cụ Dương Thị L3 viết và ký). Như vậy có cơ sở xác định nguồn gốc hai thửa đất 115, 124 là

của cụ Thái D và Dương Thị L3, ranh giới của hai thửa đất là cây khế và cái giếng đã có từ trước. Sau khi bà L được mẹ là cụ L3 tặng cho quyền sử dụng đất, diện tích và ranh giới không có sự thay đổi. Bản án sơ thẩm căn cứ kết quả thẩm định xác định bị đơn chỉ sử dụng 82,4m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn và buộc bị đơn là Ông T, bà L1 trả lại cho Nguyên đơn 82,4m² đất là có căn cứ, đúng ranh giới đã được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L3 và Ông T, bà L1. Kháng cáo của Ông T, bà L1 về nội dung này không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Xét nội dung kháng cáo về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 35/HĐTC-CC/CT của Cụ Dương Thị L3 thì thấy :

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, thị trấn Nông trường V, diện tích 1.252m² đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Dương Thị L3. Cụ Dương Thị L3 đã tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho bà Thái Thị Bích L (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 35/HĐTC-CC/CT). Khi lập Hợp đồng tặng ch có sự tham gia của bà Thái Thị Như H và bà Thái Thị L1. Tại hợp đồng có chữ ký của các bên gồm cụ L3, bà Lài, bà L1 và bà H. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Thái Thị L1 và Thái Thị Như H thừa nhận đã ký vào hợp đồng. Hợp đồng được UBND thị trấn Nông trường V chứng thực ngày 28/10/2009. Ông T Văn C, bà Thái Thị L2 (con riêng cụ Thái D) không ký vào Hợp đồng tặng cho nhưng ông C, bà L2 đã có lời khai nhất trí việc cụ L3 tặng cho bà L đất và chỉ yêu cầu không được chuyển nhượng, chỉ được ở và thờ tự. Sau khi được tặng cho đất bà Lài đã xây dựng nhà trên đất để ở cùng với mẹ là cụ Dương Thị L3 từ năm 2009 cho đến nay (cụ Dương Thị L3 chết năm 2016). Bản án sơ thẩm nhận định : ‘Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, bà Thái Thị Bích L đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 39, diện tích 1.252m² theo quy định tại khoản 3 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003’ là có căn cứ. Kháng cáo của Ông T, bà L1 về nội dung này cũng không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà bà Thái Thị Bích L và bác yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 695921 của UBND huyện B cấp ngày 27/11/2009 và sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.252 m² đất tại địa chỉ thị trấn Nông trường V cho bà Thái Thị Bích L là có căn cứ. Sau khi án xử sơ thẩm, ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[5] Do kháng cáo của Bị đơn không được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Xuân T và bà Thái Thị L1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Áp dụng: Các Điều 465, 467, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 49, 50, 52 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Bích L, buộc ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 trả lại cho bà Thái Thị Bích L diện tích 82,4m² đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình do Ông T, bà L1 lấn chiếm, cụ thể hình thể thửa đất phải trả lại như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đất Ông T, bà L1 đang sử dụng có kích thước 34,99m;

- Phía Tây Nam giáp đất ông Lợi có kích thước 3,68m;

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 1,03m;

- Phía Đông Nam giáp đất bà L có kích thước 35,60m;

(Có sơ đồ kèm theo theo Bản án sơ thẩm)

2. Về bồi hoàn tài sản trên đất: Buộc bà Thái Thị Bích L phải trả giá trị tài sản trên đất gồm: 06 bụi Tiêu; 02 cây Cây Thanh long, 08 cây Cây Móc của ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 đã trồng trên phần đất 82,4m² tại thửa đất 124, tờ bản đồ số 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Bích L số tiền là: 2.842.000 đồng. Bà Thái Thị Bích L được sở hữu và hưởng hoa lợi từ số cây trồng này.

3. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Thái Thị L1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 695921 của UBND huyện B cấp ngày 27/11/2009 và sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.252 m² đất tại địa chỉ thị trấn Nông trường V cho bà Thái Thị Bích L.

4. Án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Thái Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0006250 ngày 13/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

5. Các quyết định về: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; án phí sơ thẩm và quy định về thi hành án; chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định

tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 23/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Nguyễn Văn Tiến