

Bản án số: 240/2024/DS-PT

Ngày: 26 -7- 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Tấn Long.
- **Các Thẩm phán:** Nguyễn Cường và Phạm Ngọc Thái
- **Thư ký phiên tòa:** ông Lương Quang Toàn, 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 Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, 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 85/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30-01-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1247/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; có mặt.

2- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1971 và bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; ông Q có mặt, bà L vắng mặt.

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

3.1- Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên;

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Bùi Ngọc T - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã S, tỉnh Phú Yên; vắng.

3.2- Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh P; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5- Ủy ban nhân dân xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt của Chủ tịch UBND xã.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã X: ông Nguyễn Tiến P - Công chức địa chính - xây dựng & Môi trường.

3.6- Bà Lê Thị X, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên;

3.7- Vợ chồng anh Lê Văn D, sinh năm 1981; chị Nguyễn Thị P1, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên;

3.8- Vợ chồng ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị C, địa chỉ: thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Gia đình ông H có quyền sử dụng thửa đất 267, diện tích 1.522,5 m², trong đó có 200 m² đất ở, tại thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Năm 2001, vợ chồng ông H tách thửa chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà C diện tích đất 149,5m² (viết giấy tay), diện tích đất còn lại gia đình ông H tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 23/01/2002, vợ chồng ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), thửa số 21A, tờ bản đồ số 09, diện tích 175m².

Năm 2005, vợ chồng ông H tách thửa, tặng cho vợ chồng anh D chị P1 (con ruột) diện tích đất 140m², diện tích đất còn lại vợ chồng ông H tiếp tục quản lý, sử dụng. Khi tách thửa tặng cho thì diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 với diện tích đất tặng cho vợ chồng anh D vẫn còn phần đất trống thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H. Trong năm 2005, vợ chồng anh D, chị P1 xây dựng nhà ở trên phần đất được tặng cho, xây dựng nhà cách hàng rào 1.5m tức gia đình ông H chừa khoảng đất rộng 1,5m để đi lại trong khuôn viên đất của gia đình ông H, bên kia hàng rào là ngôi nhà của vợ chồng ông T1 (sau này chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q) đã xây dựng cố định.

Năm 2018, vợ chồng ông T1 chuyển nhượng lại ngôi nhà gắn liền diện tích đất cho vợ chồng ông Q, bà L, giấy chuyển nhượng viết tay ghi diện tích 149,5m², nhưng chuyển giao GCNQSDĐ diện tích 175m². Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông Q bà L lại được cấp GCNQSDĐ diện tích 182,2m².

Sự việc cấp GCNQSDĐ diện tích 175m² cho vợ chồng ông T1, bà C và sau này cấp GCNQSDĐ diện tích 182,2m² cho vợ chồng ông Q, bà L thì năm 2023 khi xảy ra tranh chấp ông H mới biết. Trước đây, ông H chỉ nghĩ là cấp GCNQSDĐ diện tích chỉ 149,5m² theo giấy chuyển nhượng viết tay.

Thực tế từ trước đến nay giữa diện tích đất chuyển nhượng với diện tích đất còn lại gia đình ông H sử dụng đã có hàng rào cố định, ranh giới rõ ràng. Năm 2023, vợ chồng anh D chị P1 tháo dỡ nhà cũ, để xây dựng lại nhà mới thì vợ chồng ông H cho vợ chồng anh D xây dựng nhà trên cả phần đất trống của vợ chồng ông H thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Q. Vì ông Q cho rằng diện tích đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Q, bà L.

Qua buổi hòa giải tại UBND xã mới biết diện tích đất tranh chấp được cấp GCNQSDĐ cho cả vợ chồng ông H và vợ chồng ông Q, như vậy có sự chồng chéo 02 GCNQSDĐ với nhau. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp (diện tích chồng giữa 02 GCNQSDĐ là **34,4m²**) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn; Buộc vợ chồng ông Q bà L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; Huỷ GCNQSDĐ của vợ chồng ông Q bà L vì đã cấp chồng lên diện tích đất của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số AD126206 do UBND huyện S cấp cho vợ chồng anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị P1 ngày 27/9/2005. Thì nay nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện này vì vợ chồng ông H, bà X1 với vợ chồng anh D, chị P1 không có tranh chấp.

- Theo các lời khai có tại hồ sơ, bị đơn vợ chồng ông Q, bà L trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông Q bà L có nhận chuyển nhượng ngôi nhà cấp 04 của vợ chồng ông T1, bà C gắn liền diện tích đất 175m², đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông T1, bà C, ranh giới giáp với tường nhà chị P1 (con ông H). Thời điểm này chưa có tường rào bê tông lưới B40.

Khi giao dịch thì hai bên có lập hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/4/2018 viết tay (giấy này lập hai bản, mỗi bên giữ một bản, chữ viết do chính ông T1 viết), mục đích lập giấy này tại nhà để giao nhận tiền tại nhà xong thì đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng công chứng. Hiện nay, vợ chồng ông Q đã bỏ thất lạc hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/4/2018 viết tay.

Lúc thỏa thuận, giao dịch mua bán thì hai bên căn cứ vào GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông T1, bà C. Khi đó ông T1 nói rõ là thửa đất có chiều ngang 8m, giáp tường nhà chị P1. Khi hai bên giao dịch thì không có mặt vợ chồng ông H, vì đất của vợ chồng ông T1, bà C. Trước khi sang tên GCNQSDĐ thì có cán bộ của UBND thị xã S đến tại thửa đất để đo đạc hiện trạng, khi đó chỉ có mặt ông Q cùng kéo dây đo đạc.

Sau khi ký hợp đồng công chứng thì vợ chồng ông Q đăng ký, sang tên trên GCNQSDĐ. Năm 2019, đăng ký chuyển mục đích sang đất ở và được cấp GCNQSDĐ ngày 10/01/2019. Tháng 03/2019 vợ chồng ông Q tháo dỡ ngôi nhà cũ, xây dựng nhà nghỉ trên đất để kinh doanh cho đến nay.

Trước khi chuyển mục đích đất ở thì cũng có 03 cán bộ của UBND thị xã S đến tại thửa đất để đo đạc hiện trạng. Như vậy, trước khi cấp GCNQSDĐ thì cơ quan nhà nước đã đến đo đạc hiện trạng. Nên nay vợ chồng ông Q bà L yêu cầu các bên xây dựng theo đúng như diện tích đất trên GCNQSDĐ.

Thời điểm tháng 3/2019 vợ chồng ông Q xây dựng nhà nghỉ thì ông H xây dựng tường rào bê tông lưới B40, khi đó hai bên tranh chấp, ông Q ngăn cản không cho ông H xây tường rào trên đất của ông Q, nhưng gia đình ông H vẫn cứ xây dựng, hai bên có nói qua lại, nhưng không báo cáo với chính quyền địa phương.

Q kinh doanh nhà nghỉ ở liền kề nên không muốn kinh cãi làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh nên mới nhường nhịn để ông H xây tường rào trên đất của mình. Nhưng nay con ông H là chị P1 tháo dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới giáp tường nhà nghỉ của vợ chồng ông Q là trên đất của vợ chồng ông nên vợ chồng ông mới yêu cầu UBND xã đình chỉ xây dựng. Vợ chồng ông Q khẳng định tháng 03/2019 thì ông H xây dựng tường rào trên đất của vợ chồng ông mua của vợ chồng ông T1.

Khi UBND xã đến đình chỉ việc xây dựng nhà của vợ chồng chị P1 thì vợ chồng ông T1, bà C có đến nhà vợ chồng ông Q 03 lần để năn nỉ trả tiền lại phần đất từ tường nhà vợ chồng ông Q đến tường nhà chị P1 nhưng vợ chồng ông Q không đồng ý. Vì phần đất này vợ chồng ông Q chừa lại làm lối đi cho các phòng nghỉ phía sau.

Do đó, vợ chồng ông Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông nên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Gia đình ông H không được xây dựng trên diện tích đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh D, chị P1 trình bày:

Chị D là con ruột của ông Nguyễn Văn H. Năm 2005 vợ chồng chị được cha mẹ tặng cho diện tích đất 140m² (chiều ngang 7m, dài 20m) được tách thửa từ thửa đất lớn của cha mẹ. Trong năm 2005, vợ chồng xây dựng nhà ở, ổn định không ai tranh chấp cho đến năm 2023 vợ chồng tháo dỡ nhà cũ để xây dựng nhà mới thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông Q, bà L. Bởi khi cha mẹ tặng cho đất vợ chồng xây dựng nhà thì có chừa phần đất trống giữa đất của cha mẹ với đất mà cha mẹ đã bán cho vợ chồng ông T1, bà C; sau này vợ chồng ông T1

bà C bán lại cho vợ chồng ông Q, bà L. Giữa hai thửa đất đã có tường rào cố định, hai nhà ở trước giờ không phát sinh tranh chấp gì. Cho đến năm 2023 vợ chồng anh D chị P1 tháo dỡ nhà cũ, dự định xây dựng nhà mới giáp tường rào thì ông Q mới tranh chấp và ông Q làm đơn gửi đến UBND xã. Khi đến UBND xã thì mới biết là GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông Q, bà L cấp chồng lên GCNQSDĐ đứng tên ông H. Nay thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông T1, bà C trình bày:*

Năm 2001 vợ chồng có mua diện tích đất của vợ chồng ông H diện tích đất là 149,5m² (ngang 06m, dài cạnh 22m, dài cạnh 25m). Cùng năm 2001 vợ chồng xây dựng nhà ở và được cấp GCNQSDĐ diện tích 175m². Năm 2012, ông H xây dựng tường rào bê tông lưới B40 cố định giữa đất bán cho vợ chồng ông T1 với diện tích đất còn lại của ông H. Vợ chồng ông T1 xây dựng nhà ở từ năm 2001 đến năm 2018 không có tranh chấp với bất kỳ ai. Giữa thửa đất vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng với đất còn lại của ông H có tường rào cố định, không tranh chấp.

Năm 2018, vợ chồng ông T1 chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông Q, bà L viết giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/4/2018, diện tích 149,5m², khi đó vợ chồng ông T1 có nói rõ diện tích đất bán chỉ có 149,5m² và có nói rõ là không có lỗi đi (vì khi đó vợ chồng ông T1 đi nhờ qua đất của ông H). Khi đó vợ chồng ông Q chấp nhận nên mới ký vào Hợp đồng sang nhượng đất có chữ ký của cả vợ chồng ông Q, bà L (giấy viết tay này lập 02 bản, mỗi bên giữ một bản).

Trong năm 2018, hai bên đến UBND xã để ký hợp đồng công chứng, sang tên; khi ký tên thì vợ chồng ông T1 không xem kỹ diện tích trên hợp đồng công chứng là 175m² nên đã ký. Sau này vợ chồng ông Q được cấp GCNQSDĐ diện tích 182,2m². Hiện vợ chồng ông T1 còn giữ bản chính giấy tay hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/4/2018. Còn bản chính Hợp đồng công chứng tại UBND xã thì vợ chồng ông T1 không giữ. Sau khi mua nhà thì vợ chồng ông Q dỡ toàn bộ nhà cũ, xây dựng nhà mới trên nền móng cũ, chứ không xây dựng mở rộng ra ngoài. Vợ chồng ông T1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

- *Người đại diện UBND thị xã S trình bày:*

Đối với thửa đất tranh chấp ông Nguyễn Văn H với bà Lê Thị Kim L. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ cho thấy nguồn gốc thửa đất trước đây là của hộ ông Nguyễn Minh T1 được UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp cho hộ ông Nguyễn Minh T1 GCNQSDĐ số G706869, cấp ngày 23/01/2002, thửa đất số 21A, tờ bản đồ số 09, diện tích được cấp 175m².

Ngày 09/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S xác nhận thửa đất này chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim L. Ngày 12/9/2018, bà Lê Thị Kim L có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, diện tích đề nghị chuyển mục đích: 175m². Ngày 28/12/2018, UBND thị xã S có Quyết định số 5936/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 25-ĐC (gốc thửa 21A, tờ số 09-299TTg), diện tích 182,2m² (tăng 7,2m² so với giấy chứng nhận). Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục địa chính tờ số 25-ĐC, thửa số 270 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S ký ngày 18/12/2018. Sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích, UBND thị xã S đã cấp đổi lại GCNQSDĐ đứng tên bà L, diện tích đất 182,2m², loại đất: đất ở nông thôn là đúng quy định pháp luật.

Việc ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Lê Thị Kim L đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện* UBND xã X, thị xã S trình bày:

Căn cứ bản trích đo hiện trạng ngày 18/9/2023 tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Qua sơ tra hồ sơ, tài liệu liên quan lưu trữ tại UBND xã thì diện đất tranh chấp một phần đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H, một phần đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng anh D, chị P1 và một phần cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Q, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh P, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S vắng mặt, không có trình bày.

Bà Lê Thị X thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Văn H.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự; Điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 24, 26 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị Kim L.

1.1- Công nhận diện tích 34.4m² (được xác định tại các điểm A1, A2, A3, 1', A1) có bảng kê toạ độ cụ thể theo bản trích đo ngày 18/09/2023 được đính kèm theo bản án này thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H.

1.2- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị Kim L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H.

1.3- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 092964 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 18/5/2020 đứng tên bà Lê Thị Kim L.

Cơ quan Đăng ký đất đai; Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD126206 do UBND huyện S cấp cho vợ chồng anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị P1 ngày 27/9/2005.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 30-01-2024, bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị Kim L kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30-01-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; nêu lý do kháng cáo là đất của ông bà có nguồn gốc và thủ tục cấp Giấy chứng nhận là có căn cứ, còn nguyên đơn ông H không có căn cứ chứng minh; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, trình bày tranh luận vào năm 2017 ông bà mua 998m² đất; năm 2018 ông bà tách ra làm 03 thửa (600m², 160m² và 191,5m²) thửa 600m² bán lại cho bà B. Cùng năm 2018 ông bà mua tiếp 175m² đất nhưng khi tiến hành lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận thì diện tích tăng lên 182,2m². Khi mua xong thì diện tích đất này nhập với diện tích 191,5m² thành diện tích 373,7m² và đã được cấp Sổ đỏ năm 2020. Diện tích trong Giấy chứng nhận cs chiều rộng là 8m, khi xây dựng ông bà đã xây 6,1m; còn chừa lại 1,79m để làm lối đi bên hông nhà ra phía sau và đã sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Nguyên đơn cho rằng đối với diện tích của nguyên đơn ông Q bà L mua để cấp bìa đỏ 182,2m² thì đây cũng là đất của ông H; Năm 2001, vợ chồng ông H tách một thửa rồi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà C diện tích đất

149,5m² sau đó ông T1 bà C chuyển nhượng lại cho ông Q bà L thì diện tích ông Q làm lại Giấy chứng nhận là 182,2m². Theo ông H thì giữa phần đất ông Q với phần đất gia đình ông có một khoảng trống gọi là đường luống là do gia đình ông khi xây dựng nhà vào năm 2005 cho anh D chị P1 có chừa ra một khoản đất trống, nhưng có xây hàng rào. Thực tế từ trước đến nay giữa diện tích đất chuyển nhượng với diện tích đất còn lại gia đình ông H sử dụng đã có hàng rào cố định, ranh giới rõ ràng. Năm 2023, vợ chồng anh D chị P1 tháo dỡ nhà cũ, để xây dựng lại nhà mới trên cả phần đất trống thì mới xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Q. Ông H đề nghị Tòa án phúc thẩm y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, nên phiên tòa vẫn tiến hành xét xử tạo điều kiện cho đương sự do đi lại xa. Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị Kim L, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại thôn V, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ của vợ chồng ông Q, bà L vì có một diện tích cấp chồng lên diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ của ông H, là tranh chấp quyền sử dụng đất và đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ bản trích đo hiện trạng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ các bên xác định diện tích tranh chấp là 52,5 m². Tuy nhiên qua đối chiếu 03 diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H, cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Q, bà L và cấp GCNQSDĐ vợ chồng anh D, chị P1 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều trình bày diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình là diện tích đất theo GCNQSDĐ đã được cấp. Do đó, xác định diện tích đất tranh chấp là diện tích đất chồng nhau giữa các GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng bà L với GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông H, GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng bà P1, diện tích đất tranh chấp thực tế là **34,4m²**.

[2] Xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp:

Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 25 vợ chồng ông Q đang sử dụng theo GCNQSDĐ số CN991492 do UBND thị xã S cấp ngày 10/01/2019 (*nay được cấp đổi thành GCNQSDĐ số CS 092964 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 18/5/2020*) có nguồn gốc là của gia đình ông H quản lý sử dụng theo GCNQSDĐ số G706177 ngày 08/01/2002 (thửa đất số 21, tờ bản đồ số 09, bản đồ đo đạc năm 1994). Sau đó, ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và sau này vợ chồng ông T1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q, bà L.

Bị đơn vợ chồng ông Q, bà L xác định nguồn gốc đất của vợ chồng ông là nhận chuyển nhượng từ vợ chồng T1, trong đó bao gồm diện tích đất tranh chấp. Nhưng vợ chồng ông T1, bà C xác nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông H, không phải của vợ chồng ông; khi ông T1 chuyển nhượng cho ông Q thì cũng nói rõ phần đất trồng giữ hai nhà là đất ông H. Đồng thời, tại bản tự khai của ông Q (BL43) thừa nhận *“Khi hai bên thỏa thuận mua bán thì không có mặt vợ chồng ông H, vì đất của vợ chồng ông T1, bà C. Trước khi sang tên sổ đỏ cho vợ chồng tôi thì cán bộ ở UBND thị xã S có đến tại thửa đất để đo đạc hiện trạng, khi đó chỉ có mặt tôi cùng kéo dây đo đạc với 03 cán bộ của UBND thị xã S.”*

Do đó, vào thời điểm Ủy ban nhân dân thị xã S đo đạc, cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T1, bà C và sau khi vợ chồng ông T1, bà C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà L đối với thửa 270, tờ bản đồ 25-ĐC đều không ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề mà chỉ căn cứ trên bản đồ tự đo đạc trước đó để cấp GCNQSDĐ nên dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ không đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Thực tế, trước và sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, bà L thì vợ chồng ông T1, bà C và vợ chồng ông Q, bà L không sử dụng diện tích đất tranh chấp, mà chỉ sử dụng theo đúng hiện trạng đất như hiện nay ông Q, bà L đã xây dựng nhà nghỉ để kinh doanh (phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông T1, bà C).

[3] Ông Q và bà L cho rằng tháng 3/2019 vợ chồng ông Q xây dựng nhà nghỉ thì ông H xây dựng tường rào bê tông lưới B40 lấn sang phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1, bà C nhưng ông không báo báo với chính quyền địa phương. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1, bà C xác định ranh giới đất giữa các bên là ranh giới hiện tại, ông H không có hành vi phá hàng rào ranh giới để xây dựng và lấn chiếm đất như ông Q trình bày. Đại diện chính quyền địa phương cũng xác định không có sự việc tranh chấp ranh giới này giữa các bên.

[4] Ranh giới các thửa đất mà gia đình ông H với vợ chồng ông Q, bà L sử dụng đã tồn tại ổn định từ trước khi vợ chồng ông T1, bà C chuyển nhượng cho

vợ chồng ông Q, bà L; trong quá trình sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng thì giữa gia đình ông H và vợ chồng ông Q, bà L cũng đã có ranh giới rõ ràng. Khi ông Q xây dựng nhà nghỉ để kinh doanh thì vợ chồng ông Q, bà L cũng chỉ xây dựng theo đúng hiện trạng sử dụng đất trước đó đã nhận chuyển nhượng. Phần diện tích đất tranh chấp thực tế do gia đình ông H, và vợ chồng anh D, bà P1 sử dụng từ trước đến nay. Trên đất tranh chấp không có bất kỳ tài sản nào của bị đơn và không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bị đơn quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này. Trên phần diện tích đất trống giữa hai nhà gọi là đường luồng có tổng diện tích 52,5 m² nhưng xác định diện tích tranh chấp 34,4m² là phần diện tích chồng lấn khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai bên ông H và ông Q; xác định vị trí ranh giới là hàng rào xây gạch cố định, có trụ bê tông kéo lưới thép B40 ở phía trên.

[5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 092964 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 18/5/2020 cho bà Lê Thị Kim L: thì có đất tranh chấp bị cấp chồng trên 02 GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn H và GCNQSD đất đứng tên bà Lê Thị Kim L; nay xác định phần diện tích đất này là của ông H, nên phải huỷ GCNQSDĐ số CS 092964 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 18/5/2020 đứng tên bà Lê Thị Kim L để cơ quan có thẩm quyền cấp lại GCNQSDĐ cho bà L đúng hiện trạng sử dụng, vị trí ranh giới và diện tích.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD126206 do UBND huyện S cấp cho vợ chồng anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị P1 ngày 27/9/2005. Xét thấy, diện tích 140m² tại thửa đất số 267-1 (tách ra từ thửa đất của ông Nguyễn Văn H) có nguồn gốc là vợ chồng ông H tặng cho vợ chồng anh D, chị P1. Giữa vợ chồng ông H, bà X1 với vợ chồng anh D, chị P1 không có tranh chấp. Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận và Bản án sơ thẩm đã đình chỉ không xem xét. Do phần đất tranh chấp được xác định thuộc về gia đình ông H (bao gồm cả phần đất vợ chồng ông H tặng cho vợ chồng con gái chị P1, anh D), không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H, chị P1, đồng thời cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người nào khác, nên không xem xét hủy Giấy chứng nhận là phù hợp.

[7] Từ các căn cứ trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định phần đất 34,4m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Văn H (bao gồm cả phần đất vợ chồng ông H tặng cho vợ chồng con gái là chị P1, anh D) là có căn cứ, đúng thực tế sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm, người kháng cáo phải chịu là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị Kim L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 30-01-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003031 ngày 15-3-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên; ông Q và bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long