

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 28/2024/DS-PT
Ngày: 07-6-2024
“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 Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Trung Thành; Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLPT- DS ngày 27/4/2022, tạm đình chỉ ngày ngày 31/8/2022 và tiếp tục giải quyết vụ án ngày 02/4/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS – ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2024/QĐ-PT ngày 10/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2024/QĐPT-DS ngày 8/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh H1, sinh năm 1977 và chị Võ Thị C, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 1, thôn Th, xã Th, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ cần báo: Số 49 đường Đ, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 05 đường H, TDP 9 phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/01/2022). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Anh Nguyễn Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Lê Minh H1 và chị Võ Thị C trình bày: Năm 2013, vợ chồng anh H1, chị C có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại tổ dân phố 8, phường Bắc Lý từ bà Nguyễn Thị Nh thường trú tại phường H1 Thành, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Anh Lê Minh H1, chị Võ Thị C được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 763865, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03222 ngày 23/4/2013, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 61; Diện tích là 343,2m² tại tổ dân phố 8, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có vị trí và kích thước các cạnh lần lượt là:

- + Phía Tây Bắc: 16,30 m
- + Phía Đông Bắc: 25,77 m
- + Phía Đông Nam: 5,08 m
- + Phía Tây Nam lần lượt là: 15,68 m+6,87 m+5,96 m

Từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng anh H1 chị C chưa có điều kiện để xây dựng nhà ở nên lô đất đang bỏ hoang. Tháng 8 năm 2020 anh H1 chị C có ý định làm nhà nên có mời cán bộ địa chính phường Bắc Lý lên đo đạc và xác định ranh giới để xây dựng thì phát hiện ra diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp cho vợ chồng. Sau khi đo thực tế thì đất của anh Nguyễn Thanh H đã sử dụng mặt tiền đường bê tông là 10,88m nH trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 912475, vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 08616 do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp ngày 01/9/2017 cho anh Nguyễn Thanh H thì bề ngang chỉ có 8,0m. Anh Nguyễn Thanh H đã lấn chiếm đất của gia đình anh H1 chị C với diện tích là khoảng 34,2m² về phía Tây Bắc giáp với lô đất của anh Nguyễn Thanh H. Vợ chồng anh H1 đã gặp anh H để trao đổi, thương lượng với nhau nH anh H không đồng ý và cho rằng đó là đất của anh H. Anh H1, chị C đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường Bắc Lý hòa giải tranh chấp đất giữa các bên nH không thành.

Vì vậy, anh H1, chị C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc anh H pH1 sử dụng đất đúng như kích thước đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình anh H1, đồng thời xác định lại diện tích và ranh giới thửa đất của anh chị để gia đình anh chị làm thủ tục xây dựng.

Bị đơn anh Nguyễn Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức D trình bày:

Anh Nguyễn Thanh H và anh Lê Minh H1 là chủ sở hữu của 02 lô đất liền kề nhau. Hiện nay anh H đang sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 61 tại địa chỉ tổ dân phố 8, phường Bắc Lý với diện tích 276,3m² do cha đẻ tặng cho từ năm 2017. Trong quá trình từ đó đến nay, anh H hoàn toàn sử dụng đúng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 912475, vào sổ cấp giấy: CH 08616 ngày 01/9/2017. Nay anh Lê Minh H1 khởi kiện yêu cầu anh H pH1 sử dụng đúng như kích thước đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đồng thời xác định lại diện tích và ranh giới thửa đất của anh Lê Minh H1 và chị Võ Thị C với thửa đất của anh Nguyễn Thanh H, anh H không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án xem xét lại để anh H được yên tâm sử dụng hợp pháp thửa đất của mình.

Nguồn gốc thửa đất số 89, 99, tờ bản đồ số 61 tại địa chỉ tổ dân phố 8, phường Bắc Lý đều là của ông Nguyễn Văn Thành, bố của anh Nguyễn Thanh H. Năm 2002 ông Thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 679,6m² cho bà Nguyễn Thị Nh, phần diện tích còn lại năm 2017 ông Thành tặng cho hai con trai và tách thành hai thửa trong đó có thửa đất anh H. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nh đã tiến hành xây dựng hàng rào. Vì vậy, mốc ranh giới này có từ trước khi bà Nh chuyển nhượng lại cho anh H1 chị C. Việc anh H1 chị C khởi kiện là không có căn cứ đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh giới đã xây móng hàng rào.

Ông D cũng không nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới thực hiện theo Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 11/2021/QĐ-XXTĐTC ngày 10/8/2021 của TAND thành phố Đồng Hới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Minh H1 và chị Võ Thị C buộc anh Nguyễn Thanh H pH1 trả lại cho anh Lê Minh H1 và chị Võ Thị C diện tích đất 23,7 m² là một hình tam giác có các cạnh Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 99 tờ bản đồ 61 (nay là thửa 35 tờ bản đồ 70): 16.56m; Phía Đông Nam giáp với thửa đất số 89 tờ bản đồ 61 (nay là thửa 42 tờ bản đồ 70): 16.56m; Phía Tây Nam giáp đường giao thông là: 2.88m (Có Bản sao sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kèm theo bản án này).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 18/3/2022, bị đơn anh Nguyễn Thanh H có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/6/2022, bị đơn anh Nguyễn Thanh H có đơn yêu cầu Tòa án tỉnh Quảng Bình xem xét thẩm định lại thửa đất có tranh chấp. Ngày 17/6/2022, Tòa án tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét thẩm định lại thửa đất tranh chấp theo yêu cầu của bị đơn. Theo kết quả thẩm định, phần đất có tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Thanh H1 và chị Võ Thị C. Ranh giới các thửa đất theo dẫn đạc của anh H, anh N không trùng với ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, anh N và anh H1, chị C và không trùng với ranh giới các thửa đất theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2008.

Sau đó phía bị đơn yêu cầu Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình đo đạc lại thửa đất theo dẫn

đặc của bị đơn, không có mặt của phía nguyên đơn. Kết quả dẫn đặc của phía bị đơn ngày 24/8/2022 không khác kết quả dẫn đặc ngày 16/7/2022 khi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành thẩm định. Ranh giới thửa đất của anh H, anh H1 theo anh H dẫn đặc là mép móng nhà do bà Nh (là người chuyển nhượng đất cho anh H1) đã xây trước đây. Trên bản vẽ không thể hiện ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ thể hiện ranh giới giữa các thửa đất theo bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 06/5/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 17/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo luật định.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thanh H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Nguồn gốc các thửa đất số 89 (anh H1, chị C), thửa 99 (anh H, thửa 98 (anh N), thửa 88 (ông bà Trần Đức B và Lương Thị H), tờ bản đồ 61 trước đây là thửa 33, tờ bản đồ số 61, địa chỉ TK8, phường Bắc Lý được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Thành (bố anh N, anh H). Năm 2002, ông Thành chuyển nhượng một phần thửa 33 cho bà Nguyễn Thị Nh với diện tích 679,6m². Bà Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 71, tờ bản đồ 61. Sau đó, bà Nh tách thửa 71 thành hai thửa 88 và 89. Thửa 88 chuyển nhượng cho ông Bốn, bà Hoa. Thửa 89 chuyển nhượng cho anh H1, chị C. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 11/01/2013 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình. Phần còn lại của thửa 33, ông Thành tặng cho hai con trai là anh H và anh N, tách thành hai thửa 98 và 99.

Anh H1 chị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 61, diện tích 343,2m², trong đó đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 293,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 763865, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03222 ngày 23/4/2013 mang tên anh Lê Minh H1 và chị Võ Thị C, địa chỉ thửa đất tổ dân phố 8, phường Bắc Lý. Vị trí và kích thước các cạnh lần lượt là: Phía Tây Bắc giáp

thửa số 33: 16.3m; Phía Đông Bắc giáp thửa số 88: 25.77m; Phía Đông Nam giáp đường giao thông: 5.08m; Phía Tây Nam giáp đường giao thông: 15.68m+6.87m+5.96m.

Anh Nguyễn Thanh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 61, diện tích 276,3m², trong đó đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 226,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 912475, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 08616 ngày 01/9/2017 mang tên anh Nguyễn Thanh H, địa chỉ thửa đất tổ dân phố 8, phường Bắc Lý. Có vị trí và kích thước các cạnh lần lượt là: Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 98: 35.0m; Phía Đông Bắc giáp thửa số 34: 8.0m; Phía Đông Nam giáp với thửa đất số 89, 88: 34.3m; Phía Tây Nam giáp đường giao thông là: 8.0m.

Anh N chị Nhung được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 98, tờ bản đồ 61 với diện tích 317 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 791374 ngày 02/3/2015.

[2.2]. Theo đại diện bị đơn xác định: Phần móng trên phần đất tranh chấp tại thửa 89 do bà Nguyễn Thị Nh xây vào ngày 29/11/2002 và đây là ranh giới giữa thửa 89 và thửa 99. Phần hàng rào phía Tây do bà Nhiếp xây dựng không pH1 là ranh giới thửa đất của anh H và đất bà Diếp. Đất anh N ở phía Tây là điểm cách tường rào nhà bà Diếp về phía Đông là 2,21mét vì trước đây giữa tường rào nhà bà Diếp và đất anh N có một lối đi, nay theo bản đồ địa chính năm 2022 là thửa BHK.

Phía nguyên đơn xác định: Ranh giới từ mép móng đến thửa đất nhà anh H (mặt tiền đường bê tông) là 2,88m. Còn ranh giới giáp sau thửa đất của nguyên đơn và thửa đất anh Trần Đức Bốn (gần giếng) là 1,38m.

Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới và kết quả thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, căn cứ vào nội dung biên bản làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới và Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình ngày 28/3/2024 xác định được phần đất có tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H1 và chị C ngày 23/4/2013. Ranh giới các thửa đất của anh H1, chị C và thửa đất anh H theo dẫn đặc của anh H1 trùng với ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 99 và thửa 89. Không có căn cứ để kết luận mép móng nhà do bà Nh xây trước đây là ranh giới giữa hai thửa 89 và 99 như bị đơn trình bày.

Theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường theo dẫn đặc của phía bị đơn trùng với ranh giới hai thửa đất theo bản đồ địa chính được chỉnh lý và phê duyệt năm 2022 nH không trùng với ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H1, chị C, anh H thấy rằng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng như bị đơn đều thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, anh N đảm bảo đúng quy định. Vì vậy, căn cứ

để giải quyết tranh chấp ranh giới giữa hai thửa 99 và 89 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì bản đồ địa chính từ năm 1996 đến năm 2008 không tồn tại thửa đất BHK ở phía Tây Bắc thửa đất anh N nhưng nó được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2022 nên không có căn cứ để xác định tính pháp lý của thửa đất BHK trên bản đồ địa chính năm 2022. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính năm 2022 đối các thửa đất 89,99, 98 không đúng với ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi không được những người sử dụng đất ký xác định ranh giới là không có căn cứ pháp lý.

Án sơ thẩm xác định phân tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H1, chị C và buộc anh H phải trả lại phần đất này cho anh H1, chị C là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy bị đơn kháng cáo không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ hết là 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng). Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Theo quy định tại khoản 1 điều 157 của BLTT Dân sự thì bị đơn pH1 chịu toàn bộ chi phí thẩm định. Trả tại phiên tòa cho bị đơn 1.200.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định.

[4]. Về án phí dân sự: Bị đơn kháng cáo không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên pH1 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 272, Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 115, 175, 579 Bộ luật Dân sự, Điều 15, 105, 107, 136 Luật đất đai năm 2003, Điều 12, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết về án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, xử: Buộc anh Nguyễn Thanh H phải trả lại cho anh Lê Minh H1 và chị Võ Thị C diện tích đất 23,7 m² là một hình tam giác có các cạnh Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 99 tờ bản đồ 61 (nay là thửa 35 tờ bản đồ 70): 16.56m; Phía Đông Nam giáp với thửa đất số 89 tờ bản đồ 61 (nay là thửa 42 tờ bản đồ 70): 16.56m; Phía Tây Nam giáp đường giao thông là: 2.88m (Có Bản sao sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kèm theo bản án này).

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Thanh H pH1 chịu 3.300.000 đồng chi phí tố tụng. Trả tại phiên tòa cho bị đơn 1.200.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định.

3. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh H pH1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền anh H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số 0001144 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/6/2024).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP.Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP.Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Từ Thị H1 Dương