

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **90/2020/DS-PT**

Ngày: 18-5-2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy GCNQSD đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Tào

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ngọc Hà

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên - 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 Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 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 44/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 512/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tất C, sinh năm 1963. Địa chỉ: 34 (số cũ 217B) Trần Phú, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn:** Bà Bùi Thị H, sinh năm 1966. Địa chỉ: 192 đường Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố K. Địa chỉ: 592 đường N1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ2 - Chủ tịch. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc V - Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố K, tỉnh Kon Tum (văn bản ủy quyền số 695/GUQ- CTUBND ngày 20/3/2019). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Đào Thị Kim Đ sinh năm 1965. Địa chỉ: 34 (số cũ 217B) đường Tr, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Phạm Tấn C1, sinh năm 1957. Địa chỉ: 192 đường Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1968. Địa chỉ: tổ 3, phường N, thành phố K. Vắng mặt.

5. Ông Đào Đình C2, sinh năm 1960.

6. Anh Đào Ngọc Phúc, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã D1, huyện D2, tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ tổng đạt: Trung tâm khuyến nông tỉnh Khánh Hòa, địa chỉ: 625 đường 3/2, xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa. Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972 và bà Cao Thị L2, sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

*** Những người làm chứng:**

1. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, ông Trần Văn A. Địa chỉ: 118 đường H2, tổ 7, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc D1. Địa chỉ: Hẻm 11 đường Ng, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh H3, bà Lê Thị H4. Địa chỉ: Thôn T1, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Phương T2, bà Hồ Đắc Thúy Phương L1. Địa chỉ: 167 đường Ph1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Văn V1. Địa chỉ: 313 đường Tr, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Đều vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn - bà Bùi Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2018, nguyên đơn – ông Nguyễn Tất C trình bày:

Ông là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng lô đất diện tích 188,9 m² (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 23) tại phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Được UBND thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số AP 951311, sổ vào sổ cấp GCN: H00814 ngày 24/8/2009. Gia đình ông đã canh tác trên đất này từ đó cho đến nay.

Nguồn gốc đất này do vợ chồng ông mua của vợ chồng ông Đào Đình C2 và bà Nguyễn Thị H1 ngày 26/6/2009 với diện tích 189,4 m². Đất có tứ cận như sau: giáp đất bà H1: 5 m; Tây giáp đất bà H1: 5 m; Nam giáp đất bà H1: 40 m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L: 40 m.

Tuy nhiên, đến ngày 06/8/2017, bà Bùi Thị H đã chôn trụ bê tông, rào kẽm gai trên đất nhà ông nhằm chiếm đất của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1/ Buộc bà H tháo dỡ trụ bê tông, kẽm gai đã dựng trên đất của ông để trả lại cho ông toàn bộ diện tích 188,9 m² (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 23) tại phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum, được UBND thành phố K cấp GCNQSD đất số AP 951311, sổ vào sổ cấp GCN: H00814 ngày 24/8/2009.

2/ Đề nghị hủy GCNQSD đất của bà Bùi Thị H số phát hành BA 252611, sổ vào sổ cấp GCN: CH00011 ngày 28/12/2009 (thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23) tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Bị đơn – bà Bùi Thị H trình bày:

Lô đất của vợ chồng bà thuộc tờ bản đồ số 23, thửa đất số 28 tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Còn đất của ông Nguyễn Tất C thuộc tờ bản đồ số 23, thửa đất số 23. Theo trích lục thì thửa đất của vợ chồng bà không liên quan đến đất của ông Nguyễn Tất C. Gia đình bà H đã sử dụng đất 10 năm nay. Hai lô đất không liền kề nhau nên ông Nguyễn Tất C kiện đòi đất của vợ chồng bà là không đúng. Nguyên nhân là do nhiều người làm nhà ở các lô lân cận trong khu vực lấn chiếm nên làm mất diện tích đất của ông Nguyễn Tất C.

Nguồn gốc đất này do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đào Đình C2 và bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp đồng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum ngày 02/11/2009 thì lô đất có diện tích 331 m² và tứ cận xác định như sau: Đông giáp đường đất: 5m; Tây giáp suối: 5m; Nam giáp đất bà Quý: 66,2 m; Bắc giáp đất bà Liên: 66,2 m.

Theo GCNQSD đất số CH00011 do UBND thành phố K cấp ngày 28/12/2009 cho bà Bùi Thị H thì thửa đất của bà H là thửa số 28, tờ bản đồ số 23; có diện tích là 289 m², có tứ cận: Đông không ghi tiếp giáp ai là 5 m; Tây giáp thửa số 12 là 7 m; Nam giáp thửa 29 là 57,7 m; Bắc giáp thửa 24 là 64,6 m.

Ông Phạm Tấn C1 (chồng bà H) - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến: Đồng ý về nguồn gốc, diện tích, vị trí đất của vợ chồng ông như vợ ông – bà Bùi Thị H trình bày nêu trên.

Bà Đào Thị Kim Đ (vợ ông Nguyễn Tất C) – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như ý kiến của ông Nguyễn Tất C.

Bà Nguyễn Thị H1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vị trí, tứ cận và diện tích của bà Bùi Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum công chứng ngày 02/11/2009 như sau: Đông giáp đường đất: 5m (con đường xác định rộng 4m); Tây giáp suối: 5m; Nam giáp đất bà Quý: 66,2 m; Bắc giáp bà Liên: 66,2 m. Tổng diện tích: 331 m².

Nội dung này của hợp đồng là không đúng vị trí, diện tích, tứ cận đất mà bà đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H trên thực tế. Số liệu đúng phải là: Đông giáp đường đất: 5 m (con đường xác định rộng 4m); Tây giáp suối: 5m; Nam giáp đất bà Quý: 66,2 m; Bắc giáp ông Nguyễn Tất C và bà Đào Thị Kim Đông (theo GCNQSD đất số AP 951311, số vào sổ cấp GCN: H00814 do UBND thành phố cấp ngày 24/8/2009): 66,2 m. Tổng diện tích: 331 m².

Lý do hợp đồng ghi sai là do bà không biết chữ, bà nhờ người khác ghi giùm. Người ta ghi sai tứ cận phía Bắc nhưng bà và bà Bùi Thị H đều không để ý, ký vào hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn L trình bày:

Khoảng đầu năm 2004, vợ chồng tôi (Nguyễn Văn L, Cao Thị L2) có mua của vợ chồng ông Đào Đình C2 và bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 227,3 m² tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum hiện nay. Nhưng đến ngày 26/6/2009 hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND phường N, thành phố K. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp trường kinh tế: 8,2 m; Tây giáp đất bà H1: 7,4 m; Nam giáp đất ông Nguyễn Tất C: 40 m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Phương T2: 40 m.

Năm 2006, ông làm nhà và xây công trình phụ (bờ rào, giếng nước, nhà vệ sinh) trên đất. Năm 2008, ông xây thêm phòng liền kề nhà trước và nâng cấp hàng rào. Năm 2009, ông được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, GCNQSD đất có sai sót ghi chiều rộng đất của ông phía Đông và phía Tây chỉ có 7 m. Hiện nay, vợ chồng ông Nguyễn Tất C và bà Bùi Thị H xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ theo hợp đồng bà H1 bán đất cho hai bên để giải quyết chứ không liên quan gì đến đất của vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã sử dụng đất, xây tường rào và nhà ở trên đất trước khi bà H1 bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Tất C và bà Bùi Thị H nên không có việc vợ chồng ông lấn đất của vợ chồng ông Nguyễn Tất C và vợ chồng bà Bùi Thị H.

Bà Cao Thị L2 (vợ ông L) – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như ông L và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

“Khoảng đầu năm 2004, tôi bán đất cho ông Nguyễn Văn L lô đất tại tổ 3, phường N, thành phố K thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 29 của vợ chồng tôi (Đào Đình C2, Nguyễn Thị H1). Ngày tháng cụ thể thì tôi không nhớ rõ. Vị trí và diện tích đất tôi bán cho ông L như sau: Đông giáp con đường tự phát: 8,2 m; Tây giáp đất tôi (H1): 7,4 m; Nam giáp đất tôi (nay là đất ông Nguyễn Tất C): 40 m; Bắc giáp đất tôi (nay tôi đã bán cho Nguyễn Phương T2): 40 m. Diện tích 227,3 m².

Ban đầu, hai bên mới thỏa thuận bằng miệng và viết giấy viết tay nhưng chưa đi chứng thực hợp đồng và chưa cắt sổ đỏ. Ngay đầu năm 2004, ông L đã nhận và quản lý, sử dụng đất. Khoảng năm 2006, ông L bắt đầu xây tường rào, xây nhà và công trình phụ.

Đến ngày 26/6/2009, tôi mới nói ông L, bà L2 đi đến UBND phường N chứng thực hợp đồng để làm sổ đỏ. Nhưng trong hợp đồng chứng thực tại Ủy ban ghi nhầm số liệu phía Đông và phía Tây của ông L chỉ rộng 7 m vì lúc đó, chúng tôi không đo đạc chính xác mà ghi theo bản thân tự áng chừng. Sau đó, ông Nguyễn Tất C và bà H xảy ra tranh chấp nhau thì tôi và ông L mới đo lại kiểm tra và phát hiện số liệu ghi trong hợp đồng là không chính xác với số liệu trên thực tế. Tuy nhiên, tôi và ông L không có tranh chấp với nhau. Tôi vẫn đồng ý để ông L sử dụng như thực tế là: Đông giáp đất tôi (H1) có con đường tự phát: 8,2 m; Tây giáp đất tôi (H1): 7,4 m; Nam giáp đất tôi (nay là đất ông Nguyễn Tất C): 40 m; Bắc giáp đất tôi (nay tôi đã bán cho Nguyễn Phương T2, trước đây tôi ghi nhầm là Nguyễn Xuân T2): 40 m.

Sau đó, tôi mới bán cho ông Nguyễn Tất C lô tiếp theo sát bên đất ông L đang sử dụng trên thực tế. Vị trí tôi bán cho ông Nguyễn Tất C là: Đông giáp đất tôi – Nguyễn Thị H1 (nay là con đường tự phát): 5m; Tây giáp đất tôi – Nguyễn Thị H1: 5m; Nam giáp đất tôi – Nguyễn Thị H1: 5m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L: 40 m (tính đất ông L đủ chiều rộng 8,2 m). Diện tích khoảng 200 m² nhưng cơ quan nhà nước đo đạc khoảng 188,9 m².

Khi tôi bán đất cho ông Nguyễn Tất C thì ông L, bà L2 không biết.

Khi tôi chỉ đất bán cho ông Nguyễn Tất C, bà Đào Thị Kim Đ thì tôi vẫn chỉ ranh giới phía Bắc là tính từ tường rào trên thực địa của ông L ra rộng 5m. C và bà Đ đồng ý.

Tôi bán đất cho vợ chồng ông L sử dụng và ở trước khi tôi bán cho vợ chồng ông Nguyễn Tất C và bà Bùi Thị H nên không thể có việc đất ông L lấn sang đất của ông Nguyễn Tất C hay đất của bà H được. Nếu do hợp đồng mà tôi bán đất cho các bên bị nhầm lẫn thì tôi sẵn sàng chịu trách nhiệm tạo điều kiện để các bên hòa giải”.

Qua làm việc với bộ phận địa chính – xây dựng phường N – thành phố K ngày 05/9/2019, bà Nguyễn Thị Thái cho biết như sau:

Từ cận đất ông L, bà L2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Đình C2, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn L, bà Cao Thị L2 được UBND phường N chứng thực vào ngày 26/6/2009 như sau: Đông giáp Nguyễn Thị H1 7 m. Tây giáp Nguyễn Thị H1 7 m. Nam giáp Nguyễn Tất C 40 m. Bắc giáp Nguyễn Xuân Tường 40 m.

Tứ cận đất ông L theo GCNQSD đất số H00810 ngày 24/8/2009 như sau: thửa số 22, tờ bản đồ số 23 tại tổ 3 phường N – thành phố K – tỉnh Kon Tum. Đông giáp thửa số 10 là 7 m; Tây giáp thửa số 10 là 7 m; Nam giáp thửa 23 là 40 m; Bắc giáp thửa số 21 là 40 m. Như vậy, phía Nam ông L giáp thửa số 23 là của ông Nguyễn Tất C (theo GCNQSD đất số H00814 ngày 24/8/2009 do UBND thành phố K cấp cho ông Nguyễn Tất C).

Diện tích tứ cận đất của ông Nguyễn Tất C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Đình C2, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Tất C được UBND phường N chứng thực vào ngày 26/6/2009 như sau: Đông giáp Nguyễn Thị H1 5 m; Tây giáp Nguyễn Thị H1 5 m; Nam giáp Nguyễn Thị H1 40 m; Bắc giáp Nguyễn Văn L 40 m. Diện tích 189,4 m².

Diện tích, tứ cận theo GCNQSD đất số H00814 ngày 24/8/2009 của ông Nguyễn Tất C là thửa số 23, tờ bản đồ số 23 tại tổ 3 phường N: không ghi tiếp giáp phía Đông 5 m; Tây giáp thửa số 10 là 5 m; Nam không ghi tiếp giáp: 40 m; Bắc giáp thửa số 22 là 40 m. Diện tích 188,9 m², giảm 0,5 m² so với hợp đồng. Lý do giảm thì tôi không biết. Trong GCNQSD đất này có ghi “Diện tích 56,5 m² đất nằm trong hành lang bảo vệ đường điện 110 KW”.

Như vậy, phía Bắc đất của ông Nguyễn Tất C theo GCNQSD đất giáp lô số 22 (đất của ông L theo GCNQSD đất).

- Đối với đất của bà Bùi Thị H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Đình C2 tại tổ 3 phường N – thành phố K:

Diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H với bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Đình C2 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum ngày 02/11/2009 là 331 m², có tứ cận: Đông giáp đường đất 5 m (con đường rộng 4m); Tây giáp suối 5m; Nam giáp đất bà Quý 66,2 m; Bắc giáp đất bà Liên 66,2 m.

Theo GCNQSD đất số CH00011 thì thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 của bà Bùi Thị H có diện tích là 289 m², giảm 42 m²; có tứ cận: Đông không ghi tiếp giáp; Tây giáp thửa số 12; Nam giáp thửa 29; Bắc giáp thửa 24.

Qua kiểm tra sổ mục kê tờ bản đồ địa chính, thửa số 24, tờ bản đồ số 23 là của ông Lương Văn Y, cùng tờ bản đồ số 23 nhưng không nằm ở khu vực đó. Thửa số 29 là của bà Nguyễn Thị Quý (theo GCNQSD đất số phát hành BA 252608 ngày 21/12/2009).

Theo hợp đồng và theo GCNQSD đất nói trên thì đất của bà H phía Bắc không giáp đất ông Nguyễn Văn L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 184, Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 124, 160, 165, 167, 169 và 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, 106, 166, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

* Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2018 của nguyên đơn – ông Nguyễn Tất C.

Buộc bà Bùi Thị H và ông Phạm Tấn C1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tất C và bà Đào Thị Kim Đ toàn bộ diện tích 188,9 m² (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 23) tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum, được UBND thành phố K cấp GCNQSD đất số AP 951311, sổ vào sổ cấp GCN: H00814 ngày 24/8/2009 cho ông Nguyễn Tất C.

Thửa đất có diện tích, vị trí, tứ cận như sau:

- Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H1 (hướng trường Cao đẳng kinh tế kỹ thuật Kon Tum): 5m.

- Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H1: 5m.

- Nam giáp đất chưa xác định tên: 40 m.

- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L: 40 m.

Tổng diện tích: 188,9 m².

* Buộc bà Bùi Thị H và ông Phạm Tấn C1 phải tháo dỡ hàng rào kẽm gai trụ bê tông cao 1,5 m x chiều dài 57 m phía Nam và phía Tây lô đất.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum).

* Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 252611, sổ vào sổ cấp GCN: CH00011 do UBND thành phố K cấp ngày 28/12/2009 cho bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/11/2019, bà Bùi Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, bà Bùi Thị H, nhận thấy:

[1.1] Về tứ cận diện tích đất của bà Bùi Thị H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Đình C2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 02/11/2009 thể hiện:

- Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Q1, chiều dài: 66,2m;
- Phía Bắc giáp đất bà Liên, chiều dài 66,2m.

Trong khi đó theo GCNQSDĐ, số phát hành BA 252611, sổ vào sổ cấp GCN: CH00011 của UBND thành phố K cấp cho bà Bùi Thị H ngày 28/12/2009, thể hiện:

- Phía Nam giáp thửa 29;
- Phía Bắc giáp thửa số 24.

Theo kết quả làm việc với Phòng Tài nguyên Môi trường, Chi nhánh Văn đăng ký đất đai thành phố K, bà Nguyễn Thị Th1 - Cán bộ địa chính, Xây dựng phường N và ông Hà Ngọc S1, nguyên phụ trách địa chính phường N; xác định: Tứ cận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2009 giữa bà Bùi Thị H với bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Đình C2 là ghi không đúng. Tứ cận đúng là: Phía Nam giáp thửa số 29 của bà Nguyễn Thị Q1; phía Bắc giáp thửa 23 của ông Nguyễn Tất C (còn thửa 24 là của ông Lương Văn Y và bà Phan Thị Ngọc B, nằm ở khu vực khác.

[1.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Đình C2 với các ông Nguyễn Tất C và ông Nguyễn Văn L, cũng như trong GCNQSDĐ của ông Nguyễn Tất C và ông Nguyễn Văn L, thể hiện: Phía Nam đất ông Nguyễn Văn L giáp thửa số 23 của ông Nguyễn Tất C; phía Bắc đất ông Nguyễn Tất C giáp đất ông Nguyễn Văn L. Đồng thời theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum thực hiện ngày 09/8/2019 thể hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Tất C nhận chuyển nhượng của bà H1, ông C2 là đúng với tứ cận, diện tích đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tất C.

[1.3] Theo trình bày của bà Nguyễn Thị H1, người chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L vào năm 2004, ông L đã xây dựng và có tường rào làm ranh giới; đến tháng 6/2009 bà tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Tất C và đến tháng 11/2009 bà mới tiếp tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Bùi Thị H. Do đó không có việc ông L lấn chiếm đất của ông Nguyễn Tất C và phía Bắc đất của bà H không thể giáp đất ông Nguyễn Tất C được.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn hủy GCNQSDĐ của bà Bùi Thị H. Xét thấy GCNQSDĐ cấp cho bà Bùi Thị H không ghi đúng tứ cận vị trí diện tích đất về phía Bắc; đồng thời cũng là nguyên nhân dẫn đến các bên tranh chấp trong quá trình sử dụng đất, nên án sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ của UBND thành phố K cấp cho bà H là đúng quy định pháp luật.

Như vậy, theo nhận định tại mục [1], [2] nêu trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tất C là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H; giữ nguyên Bản án số 03/2019/DSST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

[3] Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị H1: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, giữa bà H và bà H1 chưa thống nhất về vị trí diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế và cũng chưa có yêu cầu độc lập trong vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét và nhận định các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Bác kháng cáo của bà Bùi Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 165, 169, 170 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 127 Luật đất đai 2003; các Điều 12, 166, 203 Luật đất đai 2013;

Tuyên xử:

* Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2018 của nguyên đơn – ông Nguyễn Tất C.

Buộc bà Bùi Thị H và ông Phạm Tấn C1 phải trả lại cho ông Nguyễn Tất C và bà Đào Thị Kim Đ toàn bộ diện tích 188,9 m² (thửa đất số 23, tờ bản đồ số 23) tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum, được UBND thành phố K cấp GCNQSD đất số AP 951311, sổ vào sổ cấp GCN: H00814 ngày 24/8/2009 cho ông Nguyễn Tất C.

Thửa đất có diện tích, vị trí, tứ cận như sau:

- Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H1 (hướng trường Cao đẳng kinh tế kỹ thuật Kon Tum): 5m;

- Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H1: 5m;
 - Nam giáp đất chưa xác định tên: 40 m;
 - Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn L: 40 m.
- Tổng diện tích: 188,9 m².

* Buộc bà Bùi Thị H và ông Phạm Tấn C1 phải tháo dỡ hàng rào kẽm gai trụ bê tông cao 1,5 m x chiều dài 57 m phía Nam và phía Tây lô đất.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum).

* Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 252611, sổ vào sổ cấp GCN: CH00011 do UBND thành phố K cấp ngày 28/12/2009 cho bà Bùi Thị H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 tại tổ 3, phường N, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án. Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002255 ngày 15/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

3. Các Quyết định về án phí sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thi hành theo quyết định tại Bản án sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Văn Tào