

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 34/2024/DS-PT

Ngày: 06-5-2024

“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 NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: ông Tạ Duy Ước.

ông Bùi Đức Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Phan Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** bà Vũ Ngọc Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 tháng 4 và ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS ngày 19/02/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh bị bà Đỗ Thị T là nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2024/QĐ-PT ngày 20/3/2024, và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/QĐ-PT ngày 08/4/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ nơi cư trú: tổ C, khu D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

**2. Bị đơn:** bà Phạm Thị P, sinh năm 1988, địa chỉ nơi cư trú: số G, ngõ A, tổ B, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị P là ông Phạm Văn P1, sinh năm 1962, địa chỉ nơi cư trú: tổ A, khu E, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (Giấy ủy quyền lập ngày 14/3/2023 tại Văn phòng C, thành phố H); có mặt.

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

- Ông Phạm Văn P2, sinh năm 1964, địa chỉ nơi cư trú: tổ C, khu D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

- Ông Phạm Văn P1 sinh năm 1962.

- Bà Trần Thị T1, sinh năm 1966.

Đều trú tại địa chỉ: tổ A, khu E, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố H; địa chỉ trụ sở: số A đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Tiến D – chức vụ: Chủ tịch, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố H là ông Trần Việt T2 - viên chức Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H, có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường Đ; địa chỉ trụ sở: thôn Đ, xã Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Duy H - phó chủ tịch UBND phường đại Y (Quyết định ủy quyền số 94/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của chủ tịch UBND phường Đ), vắng mặt.

*Người kháng cáo:* bà Đỗ Thị T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:**

Năm 1992, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà Trần Văn Đ, Lê Thị T3 (Lê Thị Bích T4) thửa đất tại thôn A, xã Đ, huyện H (nay là tổ C, khu A, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh), giá chuyển nhượng 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng). Tờ cận: phía Đông giáp đất hộ ông bà Phong T5, hộ ông Đ và giáp đất hộ bà M - Đ1; phía Nam giáp đường tàu; phía Tây giáp đất hộ ông bà Khương T6; phía Bắc giáp rừng thông. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tại thời điểm này không lập thành văn bản. Ngay sau thời điểm nhận chuyển nhượng vợ chồng bà có sử dụng đất để trồng cây. Đến năm 2000 ông bà mới thực hiện đo đạc để xác định rõ ranh giới đất trên thực địa, và cùng vợ chồng ông bà Đ - T4 lập văn bản chuyển quyền sử dụng đất để làm căn cứ pháp lý với nội dung như các bên thỏa thuận, thống nhất từ năm 1992. Việc lập văn bản có đầy đủ chữ ký vợ chồng ông bà và vợ chồng ông bà Đ - T4, có xác nhận của UBND xã Đ.

Tháng 10/2009, thửa đất của gia đình bà thuộc tiểu dự án đường S - H. Tại phương án dự thảo bồi thường, hỗ trợ tái định cư lập ngày 24/10/2009 gia đình bà bị thu hồi 126,1m<sup>2</sup>, còn lại 169m<sup>2</sup>. Năm 2011, gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại 163,4m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Năm 2013, trên cơ sở đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất của gia đình bà, UBND thành phố H đã thu hồi giấy cũ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với diện tích đất trên, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, và 63,4m<sup>2</sup> đất vườn tạp. Tại thời điểm vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất không có bất kỳ tài sản nào là nhà ở, công trình kiến trúc khác gắn liền với đất. Do vợ chồng bà sống cách thửa đất hơn 01 km và do công việc làm ăn bận rộn nên ít có thời gian qua lại quan sát thửa đất trên. Đến năm 2020, gia đình bà mới tiến hành xây dựng bờ rào bao loan theo ranh giới đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện chị Phạm Thị P, ông Phạm Văn P1 (bố đẻ của chị P) đã xây dựng móng nhà tạm và bếp tạm lấn sang một phần diện tích đất của vợ chồng bà đã được cấp quyền sử dụng đất nêu trên. Cụ thể, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Phạm Thị P (số BR 116838, số vào sổ: CH01169, do UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014) diện tích 110m<sup>2</sup>, cạnh chiều rộng b tám mặt đường sắt là 6,3m; cạnh giáp đồi thông là 6,1m. Nhưng hiện trạng sử dụng đất lấn sang của vợ chồng bà 02m chiều rộng, kéo xuống hết chiều sâu của đất.

Sau khi phát hiện việc lấn chiếm đất, gia đình bà nhiều lần gặp chị P và ông P1 yêu cầu họ trả lại diện tích đất đang lấn chiếm cho gia đình bà, nhưng chị P và ông P1 không chấp nhận. Tranh chấp giữa hai bên đã được UBND phường Đ hòa giải nhưng không có kết quả. Sau đó, ông P1 đã xây dựng thêm một bức tường trên phần đất của gia đình bà được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, bà làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết: buộc chị Phạm Thị P phải trả lại cho vợ chồng bà diện tích 35m<sup>2</sup> đất tại tổ C, khu A, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; và phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà gồm: 01 nhà tạm, 01 bếp và 01 bức tường rào xây ngăn cách giữa hai thửa đất.

Ngày 13/7/2021, bà T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện (Bút lục số 74): đề nghị Tòa án buộc bị đơn chị Phạm Thị P trả lại cho vợ chồng bà quyền sử dụng diện tích 61m<sup>2</sup> (không phải 35m<sup>2</sup> như ban đầu).

**Ông Phạm Văn P1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Phạm Thị P và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày:**

Vợ chồng ông P1 và chị P đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: vợ chồng ông mua đất của ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị T4 và sử dụng đất từ năm 1992. Khi đó xung quanh khu vực chưa có nhà ai ở, chỉ có nhà ông Đ. Ngay sau khi mua đất, gia đình ông dự định xây nhà để ở nên đã thuê thợ san gạt và xây ngay một móng nhà, nhưng do đất nằm trong hành lang đường ông dẫn dầu không xây dựng được nên gia đình ông đã xây nhà ở nơi khác. Vài năm sau bà T - ông P2 mới mua đất của ông Đ - bà T4 tiếp giáp với phần đất của gia đình ông. Khi đó trên phần đất của gia đình ông đã có móng nhà, ông có thấy ông Đ nói lại là khi bàn giao đất các bên có xác định ranh giới giữa 2 nhà được giống từ mép móng nhà ông bà đã xây dựng giống thẳng lên. Năm 2004, ông tiếp tục xây một nhà tạm trên đất để làm kho ở phần cuối thửa đất, cũng lấy móng nhà là ranh giới giống thẳng lên, một cạnh nhà kho giáp với đất nhà bà T.

Năm 2009 khi thực hiện tiêu dự án đường S - H, Nhà nước có thu hồi một phần đất của gia đình ông để phục vụ dự án. Khi đoàn đo đạc kiểm đếm để bồi thường, vợ chồng bà T và ông đều có mặt cắm mốc phần đất của mình để đoàn kiểm đếm. Các bên đều xác nhận toàn bộ móng nhà, nhà cấp bốn đều nằm trong phần đất của gia đình ông, nội dung đó đã được UBND phường Đ xác nhận về nguồn gốc làm căn cứ bồi thường. Hiện tại sơ đồ bồi thường giải phóng mặt bằng và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 đều có tài liệu của các cơ quan Nhà nước về xác định rõ nguồn gốc đất của ông là “*mua của ông bà Đ - T4 từ năm 1992, xây móng năm 1992, xây nhà tạm năm 2004*”. Tại sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông cũng đều thể hiện móng nhà, nhà tạm nằm trong thửa đất số 07 tờ bản đồ số 40 của gia đình ông. Năm 2013, vợ chồng ông đã tặng cho thửa đất trên cho con gái là Phạm Thị P, sau đó chị P đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị P. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho con gái ông là Phạm Thị P cũng đều thể hiện có móng nhà và nhà tạm. Hơn nữa, trong quá trình quản lý, sử dụng chính gia đình ông bà T - P2 là người xây bức tường rào để xác định ranh giới thửa đất giữa hai nhà, tường bằng gạch xi được xây giáp vào móng nhà ông, hiện nay vẫn còn. Do đó, không có việc gia đình



ông lấn chiếm đất của nhà bà, nên chị P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố H có quan điểm:**

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: UBND thành phố H đã cấp lần đầu cho ông Phạm Văn P1 và bà Trần Thị T1 số BM 016687, số vào sổ CH 01115, cấp ngày 05/7/2013 tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 40, với diện tích 110,2m<sup>2</sup>; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368816, số vào sổ CH 00291, cấp ngày 20/1/2011 cho ông Phạm Văn P2 - bà Đỗ Thị T tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 40, với diện tích 163,4m<sup>2</sup> và các Giấy cấp lại: thành phần hồ sơ đảm bảo đầy đủ, nội dung và trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

Về ranh giới cấp Giấy chứng nhận và xác định thời điểm xây dựng công trình trên đất: năm 2011 và năm 2013, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) tại thửa đất số 6, số 7 cho ông (bà) Phạm Văn P2 - Đỗ Thị T; Phạm Văn P1 - Trần Thị T1 (đôi với diện tích còn lại nằm ngoài ranh giới giải phóng mặt bằng đường sắt). Qua kiểm tra ranh giới, kích thước, diện tích tại sơ đồ cấp giấy chứng nhận trùng khớp với sơ đồ trích lục địa chính năm 2003, xác định: thửa đất số 6 đăng ký tên Đỗ Thị T, đất vườn, diện tích 289,5m<sup>2</sup>; thửa đất số 7 đăng ký tên Phạm Văn P1, đất vườn, diện tích 166,8m<sup>2</sup>. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có ký xác nhận của bà T, ông P1.

Về thời điểm đo vẽ, xác lập hồ sơ địa chính năm 2003, hiện trạng thửa đất số 7 và thửa số 6 không có công trình móng nhà hay công trình xây dựng khác. Đến năm 2009, khi thực hiện giải phóng mặt bằng tiểu dự án đường S - H, trong hồ sơ kiểm đếm của hộ ông Phạm Văn P1 mới thể hiện móng nhà, ngoài ra trong hồ sơ chuyển nhượng đất của hộ ông Trần Văn Đ và hộ bà Đỗ Thị T năm 2000 cũng không thể hiện móng nhà của ông Phạm Văn P1 (nếu thời điểm có móng nhà sẽ thể hiện trên sơ đồ mua bán vì thửa đất của ông P1 giáp với thửa đất của bà T). Do vậy, không có căn cứ xác định móng nhà xây dựng năm 1992 theo như nội dung kê khai của ông Phạm Văn P1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố H trình bày: Trường hợp hồ sơ đã có xác nhận về nguồn gốc đất của UBND phường thì việc lấy ý kiến khu dân cư là không cần thiết. Qua kiểm tra ranh giới, kích thước, diện tích tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 06, thửa đất số 07 trùng khớp với sơ đồ trích lục địa chính năm 2003. Tại thời

điểm đo vẽ, xác lập bản đồ địa chính năm 2003, hiện trạng thửa đất số 7 và thửa số 6 không có công trình móng nhà hay công trình xây dựng khác. Trong giấy mua bán giữa hộ ông Đ và hộ bà T năm 2000 cũng không thể hiện móng nhà của ông P1, nên không có căn cứ xác định móng nhà ông P1 được xây dựng từ năm 1992.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường Đ có quan điểm:**

UBND phường Đ có quan điểm đồng ý với quan điểm của UBND thành phố H nêu trên.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo Bản đồ đo đạc khảo sát hiện trạng của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: diện tích thửa đất số 06 tờ bản đồ số 40 đã cấp cho bà T, ông P2 là 163,4m<sup>2</sup>; diện tích thửa đất đã cấp cho ông P1, bà T1, tặng cho cho chị P là 110m<sup>2</sup>; diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ địa chính số 40 được cấp cho bà T, ông P2 là 33,8m<sup>2</sup>. Trên phần diện tích đất có 02 bờ tường rào xây bằng gạch ba banh gồm: 01 bờ tường rào cũ có chiều dài 13,8m, rộng 13cm, cao 20cm, do gia đình bà T xây dựng; 01 bờ tường rào do ông Phạm Văn P1 xây dựng năm 2021 có chiều dài 25,7m<sup>2</sup>, rộng 10cm, cao 80cm; và một phần móng nhà và nhà tạm do ông P1 xây dựng.

Người làm chứng ông Trần Văn Đ khai: năm 1990 vợ chồng ông Đ có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn P1 - bà Trần Thị T1 thửa đất có diện tích 240m<sup>2</sup>: chiều rộng 8m, chiều dài 30m. Về vị trí: một phần giáp với đất nhà ông Đ, phía sau là đồi, phía trước là đường sắt, phía Tây khi đó là ao. Sau khi mua đất của gia đình ông Đ, thì ông bà P1 - T1 có xây móng nhà, sau đó đến khoảng những năm 2000 thì ông bà P1 - Thoa có xây thêm 01 nhà cấp bốn bé, có người ở một thời gian nhưng sau đó chỉ để làm nhà kho, đến nay gió bão đã bị hỏng không ai ở đó. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông P1 bà T1 thì vào khoảng năm 2000 ông bà mới chuyển nhượng đất cho ông P2 - bà T, khi đó ông P1 - bà T1 đã xây móng nhà rồi. Khi bán đất cho các hộ gia đình, ông bà có đo và chỉ ranh giới, nhưng khi đó đất rộng, không có giá trị nên các bên không cắm mốc giới, chỉ giới gì cả. Nhưng khi bán cho nhà ông P2 - bà T, ông có nói rõ bán từ móng nhà ông P1 trở đi. Sau khi mua đất, ông P2 bà T có xây tường rào tiếp giáp với móng nhà ông P1 còn vòng ra phía sau đồi.

Người làm chứng bà Lê Thị T4 khai xác nhận việc mua bán chuyển nhượng đất cho 02 hộ gia đình, bà đồng ý với nội dung ông Đ đã khai. Ngoài ra, bà T4 còn xác nhận năm 1992 ông P1 còn thuê bà nấu nướng phục vụ hậu cần cho đội thợ xây móng nhà ông P1.

Người làm chứng ông Nguyễn Huy n là người dân sống tại tổ B, khu A, phường Đ, thành phố H từ năm 1989 khai: ông sống ở gần nhà ông Đ - bà T4 và làm cùng xí nghiệp với ông P2 (chồng bà T), nên biết việc ông Đ - bà T4 bán đất cho P1 - bà T1 và ông P2 - bà T. Ông xác nhận ông P1 - bà T1 mua đất của ông Đ - bà T4 trước ông P2 - bà T, và xây móng nhà từ năm 1992 vì khi đó ông P1 bà T4 thuê ông và một số người khác đào móng, san gạt mặt bằng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N cư trú tại tổ B, khu A, phường Đ, thành phố H từ năm 1982, là khu trưởng khu 1 những năm 2007, 2008, 2009 trình bày: bà là hàng xóm và cũng là người mua một phần đất nhà ông Đ - bà T4 (nhưng đã bán cho người khác) nên bà khẳng định: ông P1 bà T1 là người mua đất nhà ông Đ - bà T4 đầu tiên ở khu đó. Sau khi mua đất, ông P1 san gạt, xây móng nhà luôn trong năm 1992, việc đó không chỉ có bà mà còn nhiều hàng xóm sống ở đó đều biết. Nhà bà và nhà ông bà T - P2 đều mua sau nhà ông P1 và khi đó ông P1 đã xây móng nhà. Năm 2007, 2008, 2009 Nhà nước có tiến hành đo vẽ lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, các hộ gia đình đều có mặt ký giáp ranh, khi đó đều xác định móng nhà và nhà cấp bốn là của gia đình ông P1 xây dựng từ năm 1992 nhưng không có ai tranh chấp.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H đã tuyên:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 288, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, Điều 150, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T, về việc buộc bị đơn chị Phạm Thị P trả lại diện tích đất lấn chiếm là 33,8m<sup>2</sup> tại tổ B, khu A, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, và tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất lấn chiếm.

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

Ngày 07/11/2023 nguyên đơn là bà Đỗ Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án số: 47/2023/DS-ST ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, đề nghị xét xử

phúc thẩm lại toàn bộ bản án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Đỗ Thị T được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị T:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ chứng cứ chứng minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích 33,8m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp là của nguyên đơn và được Nhà nước công nhận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố H, người đại diện của UBND phường Đ đều khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị T đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Về phía gia đình ông Phạm Văn P1 đã ký hộ giáp ranh để xác định ranh giới đất giữa hai hộ, đã 03 lần thực hiện thủ tục: cấp giấy chứng nhận, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng thửa đất đứng tên chị P, và trong suốt nhiều năm đều không có ý kiến gì đối với nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông P1. Mặt khác, diện tích 33,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp hiện vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất được cấp. Phần quyết định của Bản án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà T, mà không tuyên phần diện tích 33,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai? Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Phạm Thị P trả lại bà Đỗ Thị T diện tích 33,8m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 093018, số vào sổ: CH 01200 tên bà Đỗ Thị T, và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn bà Đỗ Thị T, lời khai của bị đơn chị Phạm Thị P; lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Văn P2, ông Phạm Văn P1, bà Trần Thị T1; lời khai của người làm chứng: ông Trần Văn Đ, bà Lê Thị Bích T4, ông Nguyễn Huy n, bà Nguyễn Thị N; đủ cơ sở kết luận về nguồn gốc thửa đất số 06 gia đình bà T đang sử dụng do bà T nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ năm 2000, nguồn gốc thửa đất số 07 gia đình chị P đang sử dụng do ông Phạm Văn P1 nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ năm 1992.

Ông Phạm Văn P1 khai năm 1992, sau khi mua đất của ông Trần Văn Đ thì ông P1 đã xây 01 móng nhà. Ông Trần Văn Đ và bà Lê Thị T4 là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1 đều khai xác nhận ông P1 xây móng nhà sau khi mua đất năm 1992. Ông Nguyễn Huy N1 là người dân sống tại tổ B, khu A, phường Đ, thành phố H từ năm 1989 khai nhận năm 1992 ông P1 bà T4 thuê ông N1 và một số người khác đào móng, san gạt mặt bằng. Bà Nguyễn Thị N nguyên là khu trưởng khu 1 phường Đ những năm 2007, 2008, 2009 khai xác nhận ông P1 bà T1 là người mua đất nhà ông Đ, bà T4 đầu tiên ở khu đó. Sau khi mua đất, ông P1 san gạt, xây móng nhà luôn trong năm 1992, việc đó không chỉ có bà mà còn nhiều hàng xóm sống ở đó đều biết. Nhà bà và nhà ông bà T - P2 đều mua sau nhà ông P1 và khi đó ông P1 đã xây móng nhà. Năm 2007, 2008, 2009 Nhà nước có tiến hành đo vẽ lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, các hộ gia đình đều có mặt ký giáp ranh, khi đó đều xác định móng nhà và nhà cấp bốn là của gia đình ông P1 xây dựng từ năm 1992 nhưng không có ai tranh chấp.

Trong phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư tiêu dự án đường S - H phường Đ đối với hộ ông Phạm Văn P1 - bà Trần Thị T1, do Trung tâm phát tiền quỹ đất thành phố H lập ngày 21/9/2010, tại Bản chứng nhận nhà, đất, UBND xã Đ cũng xác nhận móng nhà của ông Phạm Văn P1 xây năm 1992. Bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất của hộ Ông Phạm Văn P1 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất T cũng thể hiện nội dung móng nhà của ông Phạm Văn P1 xây năm 1992.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ địa chính số 40 được cấp cho bà T, ông P2 là 33,8m<sup>2</sup>, trong đó có một phần móng nhà của ông P1 xây năm 1992. Trên phần diện tích đất có 02 bờ tường rào xây bằng gạch ba banh gồm: 01 bờ tường rào cũ có chiều dài 13,8m, rộng 13cm, cao 20cm, do gia đình bà T xây dựng; 01 bờ tường rào do ông Phạm Văn P1 xây dựng năm 2021 có chiều dài 25,7m<sup>2</sup>, rộng 10cm, cao 80cm; và một phần móng nhà và nhà tạm do ông P1 xây dựng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/10/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm bà T đều khai xác nhận năm 2011 bà T làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận thửa đất của nhà bà T lúc đó toàn cỏ, không có gì khác trên đất; khi đó có cán bộ địa chính ra đo đất cũng không có tài sản hay công trình gì trên đất.

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn P2 và bà Đỗ Thị T do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất T, tại biên bản kiểm tra thực địa đối với thửa đất xin cấp giấy chứng nhận của hộ bà T ông P3 cũng thể hiện không có móng nhà trên diện tích đất xin cấp xin cấp giấy chứng nhận.

UBND thành phố H và UBND phường Đ đều khai về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368816, số vào sổ CH 00291, cấp ngày 20/1/2011 cho ông Phạm Văn P2 - bà Đỗ Thị T tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 40, với diện tích 163,4m<sup>2</sup> đã cấp lần đầu đảm bảo đúng pháp luật. Nội dung khai trên của UBND thành phố H và của UBND phường đại Y không phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm. Theo Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T thì tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận, diện tích đất xin cấp giấy trên không có công trình xây dựng; còn theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì trên diện tích đất của hộ bà T được cấp giấy chứng nhận có một phần móng nhà của ông Phạm Văn P1 xây dựng từ năm 1992. Ngoài ra UBND thành phố H cho rằng thửa đất số 06 và số 07 tờ Bản đồ địa chính năm 2003 được xác lập đúng với hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình thể hiện không có công trình xây dựng móng nhà trên đất. Nội dung này mâu thuẫn với lời khai của ông P1 và lời khai của các người làm chứng như đã nêu trên; UBND thành phố H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Theo Văn bản số: 1358/TNMT ngày 15/9/2004 của

Sở T7 cũng đã khẳng định, làm rõ một số nội dung về sử dụng bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có nêu “... trong quá trình thành lập bản đồ địa chính còn có sai số trong giới hạn quy phạm cho phép và không tránh khỏi những sai sót, nhằm lẫn như: tên chủ sử dụng đất, diện tích, kích thước, thiếu chủ sử dụng đất....đồng thời từ khi thành lập bản đồ đến nay đất đai có sự biến động như nhập thửa, tách thửa...lấn chiếm thêm...” nên việc ghi nhầm tên chủ sử dụng đất trên bản đồ cũng là do yếu tố chủ quan

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Việt T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND thành phố H trình bày quan điểm xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368816, số vào sổ CH 00291, cấp ngày 20/1/2011 cho ông Phạm Văn P2 - bà Đỗ Thị T tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 40, với diện tích 163,4m<sup>2</sup> đã cấp lần đầu đảm bảo đúng về ranh giới, diện tích theo Bản đồ địa chính năm 2003. Còn việc đo vẽ Bản đồ địa chính năm 2003 có đúng hiện trạng sử dụng đất của hộ bà T hay không thì UBND thành phố không xác định được. UBND thành phố H xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông P3 - bà T năm 2011 chưa đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên, đủ cơ sở kết luận bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H kết luận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368816, số vào sổ CH 00291, do UBND thành phố H cấp ngày 20/1/2011 cho ông Phạm Văn P2 – bà Đỗ Thị T không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ bà T tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận. Bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của bà Đỗ Thị T không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Kháng cáo của bà Đỗ Thị T không được chấp nhận vì vậy bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 288, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, Điều 150, Điều

244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T, về việc buộc bị đơn chị Phạm Thị P trả lại diện tích đất lấn chiếm là 33,8m<sup>2</sup> tại tổ B, khu A, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, và tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất lấn chiếm.

UBND thành phố H có trách nhiệm chỉnh lý 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 093018, số vào sổ số CH 01200 do UBND thành phố H cấp ngày 04/11/2013 cấp cho ông Phạm Văn P2 - bà Đỗ Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 116838, số vào sổ cấp GCN: CH 01169 do UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014 cho chị Phạm Thị P theo diện tích, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất (có Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần Đ2 ngày 23/3/2023).

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.900.000đ (Mười một triệu chín trăm nghìn đồng), bà Đỗ Thị T đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.150.000 đồng (Ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Trả lại bà T số tiền 2.850.000 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003726 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đỗ Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000212 ngày 17/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Trong trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và điều 9 luật thi hành

án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có iệu lực  
pHáp luật kể từ ngày tuyên án.H<sub>N</sub>ơi  
n<sub>H</sub>ận:- TAND TP H.- VKSND tinH  
Quảng NinH.- THADS TP H.- Các đương  
sự.- Lưu HS - VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC  
THẨM THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN  
TÒA Nguyễn Hồng ÂnH**

