

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 252/2024/DS-PT

Ngày 23 tháng 5 năm 2024

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy GCNQSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Nguyễn Trọng Đoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hải, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm Phòng xét xử trực tuyến Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần Phòng xét xử trực tuyến Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 113/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 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 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5244/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, Luật sư của Công ty L1 và cộng sự; địa chỉ: Tầng B, nhà số B khu đô thị M, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn D, sinh năm 1957 và bà Hà Thị M1, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (có mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Xuân T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H (là nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Phạm Văn H trình bày:

Năm 2021, gia đình ông có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn R và bà Lương Thị Y nhà đất tại thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất mang tên ông R và bà Y từ năm 2020. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông H đã được cấp lại GCNQSD đất mang tên vợ chồng ông là Phạm Văn H và bà Lê Thị H1. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông R và bà Y, ông nhận theo GCNQSD đất không đo lại đất vì vướng công trình xây dựng. Thửa đất có phần phía Tây giáp với nhà ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1.

Đầu năm 2022, gia đình ông D bà M1 có xây chồng lên bức tường mà ông D cho rằng là ranh giới giữa hai thửa đất dẫn đến tranh chấp. Qua khảo sát thực tế thì bức tường mà gia đình ông D cho rằng là ranh giới hoàn toàn nằm trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H đã nhận chuyển nhượng của ông R và bà Y. Sau khi có tranh chấp, cán bộ địa chính xã P có đến đình chỉ việc xây dựng của gia đình ông D, tuy nhiên ông D vẫn tiếp tục xây dựng cao lên và rào lưới thép.

Nay ông H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1 phải tự tháo dỡ bức tường xây có rào lưới thép B40 mà ông D đã xây trên đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H tại phần phía Tây thửa đất số 34 theo GCNQSD đất số CX 345018 cấp ngày 25/01/2021 mang tên Phạm Văn H và Lê Thị H1 có diện tích 153,6m² tại thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình và ông D, bà M1 phải trả lại cho ông H diện tích 1,5m² đất đã lấn chiếm của gia đình ông H.

2. Bị đơn là ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1 trình bày:

Đất nhà ông bà là thửa số 35, tờ bản đồ số 10, tại thôn T, xã P có nguồn gốc do UBND xã P cấp từ năm 1989, liền kề với đất của gia đình ông R bà Y, có chiều phía Bắc giáp đường 39A dài 6m, phía Nam dài 6m. Gia đình ông bà và gia đình ông R, bà

Y sống đến thời điểm trước khi ông R, bà Y bán đất cho ông H đã gần 30 năm không xảy ra tranh chấp gì về đất đai.

Năm 2008 Nhà nước mở rộng đường C, các gia đình được bồi thường phần đất lấy ra làm đường, trong đó nhà ông bà và nhà ông R đều được bồi thường phần đất lấy ra giáp đường 39A là 6,25m. Diện tích đất nhà ông bà tăng là do lấn xuống phía Nam.

Năm 2021, gia đình ông R bán nhà đất cho ông H, có biên bản bàn giao đất, gia đình ông H đã nhận đất đúng với mốc giới mà cán bộ địa chính đã đo đến bức tường làm ranh giới giữa hai nhà mà gia đình ông đã xây từ năm 1998.

Ngày 24/02/2022 gia đình ông bà đi vắng, khi về nhà thì thấy sân nhà ông bà đã bị ông H đào bới cắm mốc dịch sang đất của nhà ông bà. Sáng ngày 26/02/2022, gia đình ông bà xây sửa ngõ và xây tường chông cao thêm cho bức tường cũ (xây năm 1998) trong phạm vi đất của gia đình ông bà thì cán bộ địa chính xã P đến đình chỉ không cho thi công. Ông bà có hỏi lý do thì cán bộ địa chính nói hồ sơ chưa hoàn tất, trong khi các bên đã nhận bàn giao trước đó từ lâu. Mặc dù chưa có quyết định đình chỉ thi công bằng văn bản nhưng gia đình ông bà vẫn chấp hành. Ngày 08/3/2022 gia đình ông bà lên gặp cán bộ địa chính hỏi về quyết định đình chỉ thi công vẫn chưa có. Để đảm bảo an ninh, an toàn tài sản, gia đình ông bà đã xây chông cao thêm cho bức tường cũ. Sau đó UBND xã P có mời gia đình ông bà lên xã hòa giải 2 lần nhưng không đi đến thống nhất. Thực tế gia đình ông bà đo thì phía Bắc giáp đường 39A dài 6,1m; phía Nam chỉ có 5,8m. Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngày 13/6/2023, ông D và bà M1 có đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất số CX 345018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/01/2021 cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 với lý do cấp không đúng diện tích quyền sử dụng đất; đến ngày 07/9/2023, ông D và bà M1 có đơn xin rút yêu cầu này.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị H1 trình bày: Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện và lời khai của ông H.

3.2 Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày:

Ngày 03/02/2020, UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số CS 691753 cho ông Ngô Văn R, bà Lương Thị Y (vợ ông R) thừa đất số 34, tờ bản đồ số 10, diện tích đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 53,6m². Ngày 24/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 (vợ ông H) do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn R, bà Lương Thị Y thừa đất nêu trên. Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gồm Hợp đồng chuyển nhượng; GCNQSD đất số CS 691753 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/02/2020 và giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước), ngày 25/01/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 345018, số vào sổ CS 00626, thừa

đất số 34, tờ bản đồ số 10, diện tích 153,6m² (đất ở tại nông thôn: 100m² và đất trồng cây lâu năm: 53,6m²) cho ông Phạm Văn H, bà Lê Thị H1 đúng theo quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường giữ nguyên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1; đối với yêu cầu của bị đơn ông D và bà M1, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Đ, tỉnh Thái Bình trình bày:

Ngày 03/02/2020, UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số phát hành CS 691753, số vào sổ CH 602 cho ông Ngô Văn R và bà Lương Thị Y thừa đất số 34, tờ bản đồ số 10, diện tích đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 53,6m². Năm 2021 các bên đã tiến hành chuyển nhượng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số CX 345018 ngày 25/01/2021 cho ông H, bà H1. UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Ý kiến của những người làm chứng:

4.1. Ông Ngô Văn R trình bày:

Gia đình ông và gia đình ông Ngô Văn D, bà Hà Thị M1 cùng được giao hai thửa đất liền kề nhau tại thôn T, xã P và sinh sống hơn 30 năm (từ năm 1989) cho đến khi ông chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Văn H (tháng 11/2020) không xảy ra bất kỳ tranh chấp nào về đất đai. Mốc giới 2 gia đình đã phân chia rõ ràng kể từ năm 1998 khi gia đình ông D xây móng tường giáp ranh trên phần đất của gia đình ông D. Tại thời điểm xây móng tường này, hai gia đình đều chưa được cấp GCNQSD đất và cùng thống nhất móng tường là mốc giới giáp ranh giữa hai nhà. Mốc giới này gia đình ông có bàn giao cho gia đình ông H, phía giáp ranh nhà ông D đến thời điểm này là hoàn toàn còn nguyên vẹn (là móng tường cũ ông D đã xây từ năm 1998), gia đình ông H đã nhận đất đúng với mốc giới và có sự chứng kiến của ông L là cán bộ địa chính xã, ông M2 nguyên Chủ tịch xã, ông D giáp ranh phía T, ông D1 giáp ranh phía Đông và ông P giáp ranh phía Nam.

4.2. Ông Ngô Xuân M3 trình bày:

Ông được ông R ủy quyền làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất. Lúc đó, ông L cán bộ địa chính xã nói không phải tiến hành đo đạc lại nữa, có số liệu rồi và đưa giấy đo đạc để ông mang đi cho các hộ ký giáp ranh. Sau đó, ông M3 đến cơ quan đăng ký cấp GCNQSD đất huyện Đ hoàn thiện thủ tục xin cấp, nộp tiền và nhận GCNQSD đất cho ông Ngô Văn R.

5. Diễn biến việc tranh chấp và quá trình giải quyết vụ án:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 34 từ ông Ngô Văn R, bà Lương Thị Y (Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2020), ngày 08/3/2022 ông Phạm Văn H có làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với gia đình ông Ngô Văn D gửi UBND xã P. Ngày 23/3/2022 và

ngày 14/4/2022, UBND xã P đã tiến hành hòa giải giữa hai bên nhưng không thành. Do đó, ngày 13/5/2022 ông Phạm Văn H làm đơn khởi kiện và nộp tại Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình với nội dung cho rằng năm 2021 ông H có mua của ông R, bà Y diện tích 153,6m² đất, thửa đất đã được cấp GCNQSD đất; ngày 20/3/2022 gia đình ông H khởi công xây dựng nhà, lán để kinh doanh thì thấy bị thiếu diện tích so với diện tích trong GCNQSD đất là 2,99m² và cho rằng gia đình ông D đã xây tường bao lên phần diện tích đất trên nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho gia đình ông được lấy lại phần diện tích đất trên. Ngày 18/5/2022 Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng đã thụ lý vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 13/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình đã quyết định: *“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1 trả lại cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 1,5m² diện tích đất đã lán chiếm... Buộc ông D, bà M1 phải tháo dỡ bức tường (trên tường có lưới B40) cùng các phụ kiện kèm theo ông D, bà M1 xây trên diện tích đất lán chiếm của ông H, bà H1...”*.

Ngày 25/9/2022 ông Ngô Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2022/DS-PT ngày 23/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã quyết định: *“Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm...”*.

Ngày 08/5/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã thụ lý để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã quyết định:

“Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 và các Điều 147, 157, 165, 34 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 173, 174, 175, 176, 177 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H về việc: Yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn D, bà Hà Thị M1 phải tháo dỡ bức tường xây có hàng rào lưới thép B40 mà ông D đã xây trên đất có tranh chấp, cũng như yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1,5m² diện tích đất.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018, cấp ngày 25/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018, cấp ngày 25/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; nghĩa vụ chịu án phí và xử lý số tiền tạm ứng án phí; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự theo quy định.

Ngày 10/10/2023 và ngày 20/11/2023, nguyên đơn là ông Phạm Văn H có đơn kháng cáo và đơn đề nghị với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Nguyên đơn là ông Phạm Văn H giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn H là ông Nguyễn Văn M trình bày: Bản án sơ thẩm không xác định nguồn gốc đất, thời điểm tranh chấp. Tại trang 6 của bản án sơ thẩm nhận định năm 1998 gia đình ông D có xây bức tường ngăn không tranh chấp gì, đến năm 2020 UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho ông R, bà Y thửa số 34 có chiều rộng mặt đường 39A là 6,32m nên ranh giới phía Tây đã trùm lên bức tường của bị đơn là không chính xác, không đúng thực tế. Thời điểm xảy ra sự kiện pháp lý là năm 2020 khi UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho ông R, bà Y. Lẽ ra thời điểm này gia đình ông D khi thấy quyền lợi bị xâm phạm phải có đơn yêu cầu hủy GCNQSD đất của gia đình ông R nhưng ông D, bà M1 không có ý kiến gì nên ông R bà Y đã chuyển nhượng đất cho gia đình ông H. Sau khi các bên thực hiện việc giao đất, gia đình ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất. Việc cấp GCNQSD đất này không phải là quyết định hành chính lần đầu mà là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự. Bản án sơ thẩm không áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định nhà nước không thu hồi GCNQSD đất được cấp trái pháp luật nếu người nhận chuyển nhượng đúng quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại khoản 2 mục 2 Công văn số 64/2019/CV-TA của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn việc cấp lại GCNQSD đất hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển nhượng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính cá biệt của quyết định hành chính nên không thuộc trường hợp quy định của Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và tuyên hủy GCNQSD đất là không đúng thẩm quyền, không đúng quy định pháp luật. Tại Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gia đình ông D lấn chiếm đất để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng. Tại thời điểm gia đình ông D bà M1 cho rằng đất bị lấn chiếm theo ranh giới cũ, nếu ông D có đơn khởi kiện thì sẽ không phát sinh vụ việc khởi kiện sau này. Việc Sở T cấp GCNQSD đất cho gia đình ông H là hoàn toàn hợp pháp, không phụ thuộc vào việc ông D có khiếu kiện hay không vì căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự

thì ông H là người thứ ba ngay tình. Trường hợp này, việc xác định ranh giới giữa gia đình ông R và ông D có thể không đúng nhưng gia đình ông R đã chuyển nhượng đất cho ông H thì phải theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án đưa UBND huyện Đ và gia đình ông R vào tham gia tố tụng để giải quyết triệt để vụ án xem xét có việc bồi thường phần thiệt hại cho gia đình ông H không. Với những nội dung phân tích ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

6.2. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có mặt; phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Gia đình ông H đang sử dụng thửa đất số 34 do ông H nhận chuyển nhượng của ông R, bà Y (ông R, bà Y được cấp vào năm 1989, diện tích 100m², có chiều phía Bắc giáp đường 39A dài 5m, phía Nam dài 5m); phía Tây thửa đất này giáp với đất nhà ông D đã được gia đình ông D xây tường làm ranh giới giữa hai bên từ năm 1998, hai bên không có tranh chấp gì và đều tôn trọng ranh giới này. Quá trình sử dụng, diện tích thửa đất có sự thay đổi là do Nhà nước mở rộng đường và gia đình ông R lấn xuống phía Nam; năm 2020 gia đình ông R được cấp GCNQSD đất, ranh giới phía Tây thửa đất vẫn không thay đổi. Năm 2021, ông R bà Y chuyển nhượng thửa đất này cho ông H bà H1 theo hiện trạng đất thực tế và số liệu ghi trên giấy chứng nhận.

Sau khi ông H dỡ nhà và khảo sát đất thì thấy diện tích đất thiếu so với GCNQSD nên đã kiện gia đình ông D, bà M1 lấn chiếm phần diện tích 1,5m² đất. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thực tế sử dụng đất cho thấy năm 2020 UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho ông R, bà Y thửa đất số 34 có chiều giáp đường 39A dài 6,32m nên ranh giới phía Tây đã trùm lên bức tường của bị đơn đã sử dụng từ trước làm ranh giới là không đúng với thực tế. Mặt khác, không có căn cứ chứng minh việc ông D, bà M1 lấn chiếm đất của ông H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H cho rằng ông D, bà M1 lấn chiếm 1,5m² đất là có cơ sở.

Đối với việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất cho ông H, bà H1 năm 2021 dựa trên GCNQSD đất mà UBND huyện Đ đã cấp lần đầu năm 2020 cho ông R, bà Y. Quá trình cấp giấy cơ quan chức năng đã không đo đạc thực địa để

xác định mốc giới là vi phạm trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, dẫn đến diện tích, kích thước, tọa độ mốc giới ghi trên GCNQSD đất và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018 ngày 25/01/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 không đúng với thực tế, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà M1. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, ông D và bà M1 đã rút yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận này. Tuy nhiên để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên hủy GCNQSD đất nêu trên là đúng pháp luật.

Với những nội dung phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời trình bày của bị đơn ông Ngô Văn D, bà Hà Thị M1 và của người làm chứng ông Ngô Văn R thì năm 1988 gia đình ông D, bà M1 và gia đình ông R, bà Y cùng có đơn xin cấp đất để làm nhà ở. Sau khi được giao đất, hai gia đình đã làm nhà ở ổn định trên đất. Năm 1998, sau khi thống nhất giữa hai gia đình, ông D đã xây bức tường làm ranh giới giữa hai bên trên phần đất của gia đình ông D, bà M1; quá trình sử dụng đất, hai gia đình đều tôn trọng ranh giới này cho đến khi vợ chồng ông R, bà Y chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông H, bà H1 các bên không có tranh chấp.

[2] Xem xét các tài liệu về nguồn gốc và sự biến động của các thửa đất liên quan đến tranh chấp thì thấy:

[2.1] Đối với thửa đất gia đình ông Phạm Văn H sử dụng: Tại văn bản “Trích nghị quyết của Hội đồng xét cấp đất xã P...” ngày 14/9/1988 thể hiện ông R được đề nghị giao ô số 3 thửa 23, diện tích 136m² có tứ cận: phía Bắc **áp đường 39A dài 06m**; phía Nam áp thổ thửa 33 dài 06m; phía Đông áp ao còn lại dài xấp xỉ 22,6m; phía Tây áp ô số 2 dài xấp xỉ 22,6m (bút lục: 176). Tại “Quyết định của UBND huyện về việc giao quyền sử dụng đất đai” số 141 ngày 05/7/1989 của UBND huyện Đ thì ông R lại được giao 100m² đất với vị trí: “Đông giáp phần còn lại dài 05m; Tây giáp ô số 2 dài 05m; Nam giáp thửa 33 dài 20m; Bắc **giáp lưu không đường 39A dài 20m**” (bút lục: 03). Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2017 thể hiện là thửa đất số 34, tờ bản đồ địa chính số 10 có diện tích 153,6m² với cạnh tiếp giáp mặt đường là 6,32m (bút lục: 123). Ngày 23/11/2019, ông R và bà Y làm đơn đăng ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 34, diện tích 153,6m²; quá trình làm thủ tục đã xác định thửa đất số 34, tờ bản đồ địa chính số 10 có diện tích 153,6m² có kích thước: Đông dài 24,6m; Tây dài 24,95m; Nam dài 6,09m; Bắc dài 6,32m (bút lục: 174,177).

Theo đó, ngày 03/02/2020 UBND huyện Đ đã cấp GCNQSD đất số CS 691753 cho ông Ngô Văn R, bà Lương Thị Y đối với thửa đất số 34, diện tích 153,6m² có kích thước như trên. Ngày 24/11/2020, vợ chồng ông R, bà Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Lê Thị H1; sau khi làm thủ tục, ngày 25/01/2021 ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này.

[2.2] Đối với thửa đất gia đình ông Ngô Văn D sử dụng: Tại Biên bản bàn giao mặt bằng do Ban quản lý ruộng đất xã P lập ngày 05/7/1996 thì ông D được giao 138m² đất tại ô quy hoạch số 3 từ Đông sang Tây có tứ cận: “phía Nam áp 2 lúa: 06m; phía Bắc áp QL 39A: 06m; phía Đông áp ông D2: 23m; phía Tây áp phân ao còn lại: 23m” (BL:88). Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2017 thể hiện là thửa đất số 35, tờ bản đồ địa chính số 10 có diện tích 159,1m² với cạnh tiếp giáp mặt đường là 5,95m (bút lục: 122).

[2.3] Theo nội dung cung cấp của UBND xã P thì tại thời điểm Nhà nước giải phóng mặt bằng đường Quốc lộ 39A (năm 2008), UBND xã P đã căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để lập biên bản xác định thu hồi của hộ ông D, bà M1 33,75m² đất; trong đó: phía Bắc giáp đường 39 dài 6,25m, phía Nam giáp đất còn lại của ông D dài 6,25m, phía Đông giáp đất ông R dài 5,5m, phía Tây giáp đất ông P1 dài 5,3m (bút lục: 125).

[2.4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 thửa đất ngày 15/6/2022 xác định hiện trạng như sau:

Thửa đất số 34 của hộ ông H có diện tích 151,96m²; kích thước: phía Đông dài 24,67m, phía Tây giáp đất ông D dài 24,95m, phía Nam dài 6,09m, phía Bắc giáp đường 39 dài 6,20m.

Thửa đất số 35 của hộ ông D có diện tích 162,3m²; kích thước: phía Đông giáp đất ông H dài 24,95 + 1,8m = 26,75m, phía dài Tây 27,07m, phía Nam dài 6,33m, phía Bắc giáp đường 39 dài 6,15m.

Theo ý kiến của UBND xã P thì phần diện tích đất nhà ông D tăng thêm 3,2m² so với năm 2017 là do ông D lấn xuống phía Nam thửa đất, lấn hành lang giao thông và có một phần diện tích thuộc thửa đất số 34 đã được cấp GCNQSD đất cho nhà ông H. Thửa đất số 35 của nhà ông D chưa được cấp GCNQSD đất.

[3] Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự; xem xét các tài liệu về nguồn gốc, sự biến động của 02 thửa đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “*thửa đất số 34 của nguyên đơn có chiều rộng phía Bắc giáp đường 39A là 6,20m tăng 1,20m so với đất được cấp; chiều rộng phía Nam là 6,09m, tăng 1,09m so với đất được cấp*” là chưa chính xác, bởi vì: theo nội dung các tài liệu đã nêu tại mục [2.1] ở trên thì diện tích đất ông R được UBND xã P đề nghị cấp có chiều rộng phía Bắc giáp đường 39A là 6m; còn diện tích thể hiện

trong Quyết định số 141 ngày 05/7/1989 của UBND huyện Đ thì ông R chỉ được giao 100m² đất với vị trí phía Bắc **giáp lưu không đường 39A dài 20m** (có nghĩa là thửa đất được cấp tại Quyết định này lại có vị trí nằm ngang so với diện tích đất đề nghị cấp và không phù hợp với vị trí, diện tích của thửa đất trên thực tế). Tuy nhiên, căn cứ vào kích thước của diện tích đất khi ông R được UBND xã P đề nghị cấp, diện tích đất của ông D được cấp và thực tế sử dụng đất của hai hộ thì có căn cứ xác định cả hai thửa đất số 34 và 35 trên thực tế đều có kích thước cạnh phía Bắc giáp mặt đường 39A và cạnh phía Nam lớn hơn so với kích thước tại các giấy tờ khi giao đất (cạnh phía Bắc giáp mặt đường 39A: thửa đất số 34 của nguyên đơn tăng 0,2m; thửa đất số 35 của bị đơn tăng 0,15m).

Quá trình sử dụng đất, năm 1998 gia đình ông D đã xây bức tường ngăn cách 2 thửa đất trên phần đất của gia đình ông D (tại thời điểm này hai bên đều chưa được cấp GCNQSD đất), hai bên đều tôn trọng ranh giới này và không có tranh chấp gì. Việc năm 2020 UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho ông R bà Y thửa đất số 34 bao gồm cả phần đất phía Tây có bức tường của bị đơn đã được ông Ngô Xuân M3 (là người được ông R ủy quyền làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất) xác định không có đo đạc hiện trạng thửa đất. Ông R bà Y xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 34 cho ông H bà H1, ông R bà Y đã bàn giao mốc giới thửa đất cho ông H bà H1 không bao gồm phần diện tích đất có bức tường ông D đã xây năm 1998 có sự chứng kiến của các bên và cán bộ địa chính xã.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “Ông H cho rằng gia đình ông D lấn chiếm đất của gia đình ông dựa trên kích thước và diện tích thửa đất ghi trên GCNQSD đất, song ông không đưa ra được căn cứ ông D lấn đất từ thời điểm nào, bằng cách nào...”, từ đó quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông D và bà M1 phải tháo dỡ bức tường xây có rào lưới thép B40 mà ông D đã xây trên đất tranh chấp để trả lại cho gia đình nguyên đơn 1,5m² đất là đúng pháp luật.

[4] Về nội dung xem xét tính hợp pháp đối với các GCNQSD đất có liên quan đến vụ án:

Tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết... 2... Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó”.

Khi xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: “trong vụ án này, các bên tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan trực tiếp đến việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp GCNQSD đất cho ông H, bà H1 năm 2021 dựa trên GCNQSD đất mà UBND huyện Đ đã cấp lần đầu năm 2020 cho ông R, bà Y, quá trình cấp GCNQSD đất cơ quan chức năng đã không đo đạc thực địa để xác định mốc giới là vi phạm trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, dẫn đến diện tích, kích thước, tọa độ mốc

giới ghi trên GCNQSD đất và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018 ngày 25/01/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 không đúng với thực tế, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà M1” là chính xác. Bởi vì theo những nội dung phân tích, đánh giá ở trên thì có đủ cơ sở xác định GCNQSD đất do UBND huyện Đ cấp lần đầu năm 2020 cho ông R, bà Y không đúng quy định của pháp luật; sau khi ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng nhà đất, năm 2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp GCNQSD đất cho ông H, bà H1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSD đất của UBND huyện Đ cấp lần đầu năm 2020 cho ông R, bà Y nên cũng không đúng diện tích, kích thước, tọa độ mốc giới trên thực tế, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông D, bà M1.

Như vậy, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã trích dẫn ở trên và hướng dẫn tại mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2029 của Tòa án nhân dân tối cao thì lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải tuyên hủy cả 02 GCNQSD đất (của UBND huyện Đ cấp lần đầu năm 2020 cho ông R, bà Y và của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H, bà Lê Thị H1 ngày 25/01/2021). Theo đó, ông H và bà H1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất cho đúng pháp luật mới giải quyết toàn diện, triệt để vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định “*Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn là ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1 về hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018, cấp ngày 25/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1*” và “*Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018, cấp ngày 25/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1*” là vừa có mâu thuẫn, vừa không đầy đủ theo quy định của pháp luật.

[5] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H về việc buộc bị đơn ông D, bà M1 phải tháo dỡ bức tường xây có rào lưới thép B40 mà ông D đã xây trên đất tranh chấp để trả lại cho gia đình nguyên đơn 1,5m² đất là đúng pháp luật. Ông Phạm Văn H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng những lý do ông H trình bày tại đơn kháng cáo cũng như ý kiến của ông H và người đại diện hợp pháp của ông H trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với quy định của pháp luật; ngoài ra, ông H không giao nộp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H.

Tuy vậy, trong quá trình giải quyết vụ án đã xác định nguyên nhân chính xảy ra vụ án là do việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho ông R, bà Y năm 2020 và cấp cho ông Phạm Văn H, bà Lê Thị H1 ngày 25/01/2021 là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm mới tuyên hủy GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn H, bà Lê Thị H1 ngày

25/01/2021 là chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm cho đúng pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí: Ông Phạm Văn H là người có kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình, cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 34, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 173, 174, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H về việc: Yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn D, bà Hà Thị M1 phải tháo dỡ bức tường xây có hàng rào lưới thép B40 mà ông D đã xây trên đất có tranh chấp, cũng như yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1,5m² diện tích đất.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 691753 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03/02/2020 cho ông Ngô Văn R, bà Lương Thị Y đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, diện tích 153,6m² tại địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 345018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/01/2021 cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, diện tích 153,6m² tại địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

1.4. Ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, diện tích 153,6m² tại địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình do nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn R và bà Lương Thị Y theo quy định của pháp luật.

1.5. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Phạm Văn H phải chịu 6.400.000 (sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng, ông Phạm Văn H đã nộp đủ số tiền nói trên.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Chuyển số tiền 784.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông Phạm Văn H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Hưng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003076 ngày 18/5/2022 thành tiền án phí dân sự sơ thẩm; trả lại ông Phạm Văn H 484.000 (bốn trăm tám mươi tư nghìn) đồng.

- Trả lại cho ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí do bà Hà Thị M1 đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005681 ngày 13/6/2023.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Nguyễn Văn M nộp thay ông Phạm Văn H tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000030 ngày 31/10/2023.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23 tháng 5 năm 2024).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Xuân Điền