

Bản án số: 565/2024/DS-PT

Ngày: 29/10/2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy quyết định cấp Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Phạm Đình Khánh;

Các thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Vũ Thị Thu Hà.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Lê - Thẩm tra viên
chính 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 Nguyễn Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ
án dân sự thụ lý số 394/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh
chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của bị đơn
ông Cao N Thu đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày
15/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 11431/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10
năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** cụ Nguyễn Thị N1, sinh năm 1933 (chết ngày 29/12/2022);
địa chỉ: Tổ dân phố L, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954 (con gái cụ N1); địa chỉ: Tổ dân phố T,
phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T1 (con trai cụ N1, chết ngày 25/4/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1:

+ Bà Hoàng Thị N2, sinh năm 1957 (vợ ông T1); địa chỉ: Tổ dân phố L, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Thế H, sinh năm 1981 (con trai ông T1); địa chỉ: Số G L phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Tuệ M, sinh năm 1982 (con gái ông T1); địa chỉ: P tòa CT12 Khu đô thị M, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội (khu đô thị H ECO City); có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1983 (con gái ông T1); địa chỉ: SN C, Tổ H N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1985 (con gái ông T1); địa chỉ: Nhà số D, lầu C, ngõ E đường Y, quận Y, thành phố T, Đà Loan; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988 (con gái ông T1); địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960 (con gái cụ N1); địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1963 (con gái cụ N1); địa chỉ: Tổ dân phố L, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1968 (con trai cụ N1); địa chỉ: Tổ dân phố L, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn P1, bà Hoàng Thị N2, anh Nguyễn Thế H, chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị P: Chị Nguyễn Tuệ M, sinh năm 1982; địa chỉ: P1804 tòa CT12 Khu đô thị mới T, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội (khu đô thị H ECO City); có mặt.

* **Bị đơn:** - Ông Cao Nguyên T4, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L: Ông Hoa Anh D, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ A T, quận H, thành phố Hà Nội; nơi ở hiện nay: P, Chung cư T, H, Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cao Nguyên T4: Bà Phạm Thị H1 và ông Trịnh Ngọc Bảo K - Luật sư Công ty L5, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: Tiểu khu A, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế A - Chủ tịch UBND thị xã

N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N3 - Phó Chủ tịch UBND thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: Phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn S1 - Chủ tịch UBND phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng:** Ông Phan Văn L1, sinh năm 1960. Có mặt.

Trú tại: Tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1 trình bày:*

Cụ Nguyễn Thị N1 mua mảnh đất tại tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (nay là thửa số 109, tờ bản đồ 40, bản đồ địa chính phường H năm 2011) đã từ lâu và đã được UBND huyện T (nay là thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/5/1995, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01466 QSDD/134, với diện tích là 107m². Khi mua đất đã có ngõ đi vào đất của cụ N1 với chiều rộng là 2,5m. Cụ mua đất từ những năm 90 đến nay để không chưa ở, nên không biết việc nhà bên cạnh phía Đ là nhà ông Cao Nguyên T4 và Bà Hoàng Thị L xây nhà đã lấn chiếm ngõ đi vào đất của cụ mua. Ngõ đi này vào đất của cụ đã có từ rất lâu và đến nay vẫn còn.

Năm 2021, khi biết gia đình ông T4 xây nhà mới, cụ đã bảo cháu nội là Nguyễn Tuệ M đến nhà ông T4 đề nghị ông T4 xây nhà không được lấn vào ngõ đi vào đất của cụ và không được tự ý phá bỏ bất cứ công trình nào trên đất của cụ. Nhưng trong quá trình xây dựng, ông T4 đã tự ý nhổ bỏ cây nhãn trên đất của cụ (cây nhãn tiếp giáp giữa hai nhà) và phần thân nhà ông T4 đã xây lấn vào đất của cụ hơn 1,55m² (rộng hơn 0,1m, dài 15,5m) và phần tường rào phía Nam đã lấn vào ngõ đi vào đất của cụ với chiều rộng là 1,5m, chiều dài 10,41m. Trước đây, chiều rộng ngõ vào đất của cụ là 2,5m, nay chỉ còn 09-1m.

Sau khi biết sự việc, cụ N1 đã gửi đơn lên UBND phường H báo cáo. UBND phường H đã tổ chức buổi làm việc, hòa giải giữa các bên nhưng không đi đến kết quả do ông T4 không thực hiện theo kết quả hòa giải tại phường H, không tự tháo dỡ phần tường đã xây sang phần ngõ đi vào đất của cụ N1, do đó cụ N1 đã gửi đơn lên UBND thị xã N đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã N đã cấp ngày 30/7/2015 cho ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L, đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153m², địa chỉ thửa đất: thôn T, xã H, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa.

Về nguồn gốc đất và bản đồ địa chính xã H (nay là phường H) qua các thời kỳ thể hiện như sau:

- Bản đồ địa chính xã H năm 1998, đất của gia đình ông Cao Nguyên T4 là 128m², đất của cụ N1 chưa tách thửa, thể hiện chiều rộng ngõ vào là 2,5m.

- Bản đồ địa chính xã H năm 2002, đất của gia đình ông T4 có diện tích 125m² và chiều rộng ngõ vào đất của cụ N1 vẫn là 2,5m.

- Bản đồ địa chính năm 2011 thể hiện đất nhà ông T4 có diện tích tăng lên 153m², ngõ đi vào đất của cụ N1 không còn. Toàn bộ diện tích đất ngõ nằm trong diện tích đất của gia đình ông T4, trong khi thực tế ngõ đi đã có từ rất lâu, đến nay vẫn đang tồn tại nhưng chỉ còn rộng có 0,9-1m. Do bản đồ địa chính năm 2011 đã vẽ sai, ngõ vào nhà cụ N1 không còn mà lại vẽ ngõ còn 1m nằm sang phần đất của gia đình ông Đỗ Văn T5. Năm 2015, ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích tăng lên là 153m² (hồ sơ lưu trữ tại UBND phường H gia đình ông Cao Nguyên T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1994 với diện tích 120m², thể hiện ở quyết định số 99/QĐ/UBTG ngày 25/10/1994).

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cụ Nguyễn Thị N1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét, giải quyết:

1/ Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 301912, số vào sổ cấp GCN: CH 01155 do UBND thị xã N cấp ngày 30/7/2015 cho ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L, đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153m², địa chỉ thửa đất: thôn T, xã H, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa.

2/ Buộc ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L trả lại diện tích ngõ đi (ở phía Nam) cho cụ Nguyễn Thị N1 do xây dựng công trình lấn vào ngõ với chiều rộng là 2,5m, chiều dài là 10,41m, tổng diện tích là 26m².

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Trước năm 1990 thửa đất hiện nay của bà N1 là thửa đất của hộ gia đình ông Phan Văn L2, sau đó hộ ông Phan Văn L2 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị L3 (đã chết) là 250m², diện tích đất còn lại phía trong hộ ông Phan Văn L2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S2 và hộ ông S2 có đường đi chung cùng với các hộ khác trong xóm. Năm 1990, bà Nguyễn Thị L3 đổi vị trí đất cho gia đình ông, diện tích đất còn lại phía tây bà L3 cho con gái là bà Trương Thị H2, có chồng là ông Phan Văn L1. Do diện tích đất ở của vợ chồng bà H2, ông L1 hẹp, lại có ngõ đi trái hướng nên vợ chồng bà H2, ông L1 đã xin gia đình ông 01 mét đất chiều rộng trước nhà ông, giáp đất ông Đỗ Văn T5 để thuận tiện cho hướng đi và xây nhà ở. Tại thời điểm đó đất đai không có giá trị như bây giờ, vợ chồng ông đã bàn bạc và thống nhất cho hộ bà H2, ông L1 01 mét đất chiều rộng trước nhà theo hiện trạng (chỉ cho bằng miệng, không có văn bản giấy tờ gì). Vợ chồng bà H2, ông L1 ở một thời gian sau đó đổi đất cho em trai bà H2 là ông Trương Hồng S3 có vợ là Đỗ Thị T6 (hiện tại ông S3 đã chết). Vợ chồng ông S3, bà T6 ở một thời gian thì chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N1. Năm 1994, thực hiện chủ

trương của Nhà nước, gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông không thể hiện diện tích đường đi vào nhà bà N1.

- Hệ thống bản đồ địa chính xã H: năm 1987, UBND xã H không thực hiện đo vẽ bản đồ 299; năm 1996 xã H đo đạc bản đồ địa chính và được cấp có thẩm quyền phê duyệt năm 1998 được thể hiện thành 02 thửa: Thửa số 488, tờ bản đồ số 12, diện tích 590m² mang tên ông Nguyễn Văn S2; thửa 489, tờ bản đồ số 12, diện tích 128m², bản đồ địa chính xã H năm 1998 mang tên ông Cao Nguyên T4, diện tích đất của bà N1 không được thể hiện trên bản đồ.

- Do bản đồ địa chính xã H năm 1998 có nhiều sai sót, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị N1 nên bản đồ địa chính xã H năm 2002 được chỉnh lý như sau: hộ ông Nguyễn Văn S2 thửa 651, tờ bản đồ số 12, diện tích 480m²; bà Nguyễn Thị N1 thửa 653, tờ bản đồ số 12, diện tích 124m²; ông Cao N Thu thửa 654, tờ bản đồ số 12, diện tích 125m². Việc bản đồ năm 1998 và bản đồ chỉnh lý năm 2002 thể hiện có diện tích đường đi qua đất nhà ông là trái với thực tế, vì khi bà L3 cho con là bà Trương Thị Hoàng Đ1 không có đường đi qua đất nhà ông, mà hộ bà H2 đi vào khu đất ở chung đường với các hộ nằm phía bắc thửa đất mà cụ N1 đang khiếu kiện.

- Bản đồ địa chính xã H năm 2011 thể hiện hộ ông Nguyễn Văn S2 thửa 110, tờ bản đồ số 40, diện tích 501m²; Ông Nguyễn Văn T1 con bà Nguyễn Thị N1 thửa 109, tờ bản đồ số 40 diện tích 113,7m²; ông Cao N Thu thửa 108, tờ bản đồ số 40 diện tích 153m² cũng không có diện tích đường đi qua đất nhà ông mà lại thể hiện đường sang đất ông Đỗ Văn T5, việc bản đồ năm 2011 thể hiện đường sang đất hộ ông T5 lại càng sai thực tế.

Năm 2015, thực hiện chủ trương của UBND huyện T (nay là Thị xã N) về việc yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hồ sơ địa chính, gia đình ông đã làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được UBND huyện T (nay là thị xã N) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông ngày 30/7/2015, số CB 301912, số vào sổ cấp GCN: CH 01155.

Việc bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông là không có cơ sở, bởi các lý do sau:

- Thứ nhất: Nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị N1 đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/5/1995. Thửa đất này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Trương Hồng S3 không có đường đi qua khu đất mà gia đình ông đang sử dụng ổn định trước đó. Mặt khác, hộ ông S3 trước khi chuyển quyền sử dụng đất cho bà N1 đã nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trương Thị H2, chồng là ông Phan Văn L1 và hộ bà H2, ông L1 nhận cho tặng đất từ mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị L3 không có diện tích đường đi qua khu đất nhà ông mà chỉ có đường đi ra hướng bắc (đi chung cùng với các hộ) mà hiện nay các hộ đang đi, đồng thời gia đình ông và hộ bà H2, ông L1, ông S3, bà T6, cụ N1, ông T1 sử dụng trước thời điểm cụ N1 có đơn vẫn

sử dụng ổn định, liên tục, đúng theo hiện trạng, không có tranh chấp.

- Thứ hai: về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ N1 được cấp có thẩm quyền công nhận ngày 15/5/1995 với diện tích 107m² không thể hiện diện tích đất ngõ đi qua khu đất mà gia đình ông đang sử dụng. Mặt khác, theo hệ thống bản đồ địa chính xã H (nay là phường H) thì diện tích 28,0m² không nằm trong tổng diện tích đất mà cụ N1 đang yêu cầu được Nhà nước công nhận, vì đây là diện tích đường giao thông (nhóm đất đường giao thông phục vụ cho mục đích công cộng). Cụ thể, ông làm một bước so sánh số liệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 là 107,0m²; bản đồ chính lý năm 2002 là 124,0m²; bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2011 là 113,7m², như vậy việc cụ N1 đòi được Nhà nước công nhận diện tích 28,0m² đất là không có cơ sở.

- Thứ ba: đối soát hệ thống bản đồ phường H mỗi thời kỳ đo đạc đều thể hiện không đồng nhất về diện tích nhưng hình thể thửa đất vẫn không thay đổi. Nếu không tôn trọng thực tế, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất một cách khách quan, trung thực là xâm hại đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông.

- Thứ tư: diện tích đất thực tế chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2014 thì Nhà nước công nhận diện tích thực tế theo đo đạc bản đồ đã được phê duyệt. Do đó, diện tích đất gia đình ông tăng lên là do gia đình đào chặt các bụi cây như cây tre, cây dưới để xây tường rào xung quanh nhưng không lấn chiếm, được bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã H năm 2011 thể hiện, được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được UBND xã H đủ điều kiện để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành. Lý do diện tích đất thực tế tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu ông được cấp là do địa chính đo chưa hết đất, sau này khi tiến hành cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đo đạc lại chính xác hơn.

Về lý thì như vậy, nhưng về tình hiện tại gia đình ông vẫn để 1m chiều rộng đường đi qua đất nhà ông cho cụ N1 sử dụng.

Năm 2015, UBND xã H tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đã được UBND huyện T (nay là thị xã N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy trình, hồ sơ cấp giấy được lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thị xã N, biên bản kiểm tra hiện trạng có các chữ ký của các hộ giáp ranh liền kề không tranh chấp. Tại tờ trình số 33/CV-UBND ngày 03/7/2015 của UBND xã H đã xác nhận gia đình ông sử dụng đất tại thửa số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153m² (bản đồ phê duyệt năm 2011) là đúng thực tế đất sử dụng, có nhà ở ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Năm 2000, gia đình ông xây nhà ở và tường bao xung quanh, sử dụng ổn định, liên tục, không thay đổi so với hiện nay, đã được Phó phòng Tài nguyên - Môi trường huyện T xác nhận hoàn thành công trình xây dựng nhà ở từ năm 2000. Bản đồ địa chính đo năm 2002 không có đăng ký danh sách mục kê chủ sử dụng các thửa đất, do đó bản đồ năm 2002 không căn cứ đo thực tế tại thực địa. Năm 2021, do nhà ở xây dựng từ năm 2000 đã xuống cấp, nguy cơ nứt tường, sập nhà, không đảm bảo an toàn nên gia đình ông đã xây

và tôn tạo lại, nhưng ranh giới không thay đổi. Trong quá trình xây dựng, không có ai can thiệp hoặc xử phạt hành chính về xây dựng trái phép.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/5/1995 cho bà N1, nhưng khi đo bản đồ năm 1998 không thể hiện thửa đất của bà N1 trên bản đồ và danh sách chủ sử dụng thửa đất trong mục kê bản đồ 1998, không có tên họ bà Nguyễn Thị N1.

Căn cứ bản đồ địa chính xã H đo vẽ năm 2011 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T phê duyệt có hiệu lực, thể hiện kích thước tỷ lệ bản đồ ngõ đi trên bản đồ với kích thước thực địa tương đương 01m, phù hợp với nguồn gốc sử dụng đất, phù hợp với lời khai của bà H2, ông L1 xin ông T4 01m đất làm ngõ đi, phù hợp với thực tế của ngõ hiện trạng hiện nay đang sử dụng.

Từ những chứng cứ thực tế và các quy định pháp luật hiện hành thì việc cụ N1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ N1 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông là không có cơ sở.

- *Trình bày của UBND thị xã N:* UBND thị xã N cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L năm 2015 đề Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Trình bày của UBND phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa:*

Về nguồn gốc, thời điểm và quá trình sử dụng đất: hộ ông Cao N Thu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất thửa đất ở tại tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 99 QĐ/UBTG ngày 25/10/1994 của UBND huyện T (nay là thị xã N), số thứ tự cấp giấy là 1072, diện tích được cấp giấy chứng nhận là 120m², loại đất: đất ở lâu dài.

Thông tin về thửa đất theo hồ sơ địa chính:

+ Theo bản đồ địa chính năm 1997: thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 12, diện tích 128m², loại đất (T), mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Cao Nguyên T4.

+ Theo bản đồ địa chính năm 2002: thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 12, diện tích 125m², loại đất (T), mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Cao Nguyên T4.

+ Theo bản đồ địa chính năm 2011: thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153,0m², loại đất ONT, mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Cao Nguyên T4.

Trên cơ sở thông tin bản đồ địa chính đo vẽ qua các thời kỳ và hiện trạng việc sử dụng đất của các bên đương sự. Xác định việc tranh chấp đất giữa các bên đương sự là diện tích ngõ đi vào thửa đất ở của cụ N1. Vị trí ngõ tranh chấp như sau:

+ Theo bản đồ đo vẽ năm 1998: Phía Bắc giáp thửa đất ở ông Cao Nguyên T4, Phía Nam giáp thửa đất ở ông Đỗ Văn T5, Phía Đông giáp đường giao thông, Phía Tây giáp thửa đất cụ Nguyễn Thị N1.

+ Theo bản đồ đo vẽ năm 2002: Phía Bắc giáp thửa đất ở ông Cao Nguyên T4; Phía Nam giáp thửa đất ở ông Đỗ Văn T5, kích thước 9,06m; Phía Đông giáp đường giao thông, kích thước 2,36m; Phía Tây giáp thửa đất cụ Nguyễn Thị N1.

+ Theo bản đồ đo vẽ năm 2011: Phía Bắc giáp thửa đất ở ông Cao Nguyên T4; Phía Nam giáp thửa đất ở ông Đỗ Văn T5, kích thước 10,4m; Phía Đông giáp đường giao thông; Phía Tây giáp thửa đất bà Bùi Thị T7, kích thước 1,1m.

+ Theo hiện trạng sử dụng: Phía Bắc giáp thửa đất ở ông Cao Nguyên T4 kích thước 9,56m; Phía Nam giáp thửa đất ở ông Đỗ Văn T5 kích thước 10,6m; Phía Đông giáp đường giao thông kích thước 1,0m; Phía Tây giáp thửa đất cụ Nguyễn Thị N1.

Qua kiểm tra, đối chiếu xác định vị trí ngõ thể hiện tại bản đồ 1998 và bản đồ 2002 là phù hợp so với hiện trạng sử dụng. Vị trí ngõ thể hiện theo bản đồ 2011 là sai về mốc giới sử dụng, toàn bộ diện tích ngõ đã bị dịch chuyển mốc giới về phía Nam thuộc diện tích thửa đất 141, tờ bản đồ số 40 - Bản đồ 2011 (thửa đất ở của hộ ông Đỗ Văn T5), diện tích ngõ đi cũ đo gộp vào thửa đất số 108, tờ bản đồ 40 - Bản đồ 2011 của chủ sử dụng đất là ông Cao Nguyên T4. Tuy nhiên, theo hiện trạng sử dụng thì vị trí ngõ vẫn giống như bản đồ 1998 và bản đồ 2002. Như vậy, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153m² là không đúng (do đã đo gộp cả diện tích đất ngõ vào).

Năm 2015, hộ ông Cao Nguyên T4 thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 301912, số vào số CH 01155, cấp ngày 30/7/2015 với diện tích 153m², trong đó: đất ở 153m² tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40 - Bản đồ 2011. Diện tích và thông tin thửa đất cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 được thực hiện theo bản đồ đo vẽ năm 2011. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất hộ ông Cao Nguyên T4 đang sử dụng không đủ 153m² do vẫn còn ngõ đi vào nhà cụ N1.

Từ những nội dung nêu trên, UBND phường H kính đề nghị UBND thị xã N, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét xác định lại vị trí đất ngõ theo bản đồ 2011, trường hợp bản đồ 2011 đo đạc sai về mốc giới phải thực hiện chỉnh lý lại bản đồ địa chính, trong đó bao gồm diện tích đất ngõ và thửa đất của hộ ông Cao Nguyên T4. Như vậy, đồng nghĩa với việc phải điều chỉnh lại diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 cho hộ ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L.

Trình bày của những người làm chứng:

- Bà Trương Thị H2 trình bày: bà ở trên thửa đất hiện nay thuộc quyền sở hữu của cụ N1 từ năm 1990, khi bà đến ở là cùng thời điểm với ông T4, khi đó chưa mở ngõ ra phía Đông. Gia đình bà ở khoảng 02 năm thì do không đi được đường ngõ hướng Bắc nữa nên bà nói với ông T4 để mở ngõ đi ra phía Đông,

chiều rộng ngõ bà không nhớ cụ thể. Tại thời điểm đó ngõ giáp nhà ông T5 có bờ rào cây thuốc dầu, phía bên đất nhà ông T4 cũng trồng cây thuốc dầu để ngăn cách ngõ với đất nhà ông T4. Sau này các gia đình phá dỡ hàng cây và xây hàng rào gạch.

Sau khi được mẹ cho đất, gia đình bà H2 xây nhà tranh ở đến năm 1992 thì đổi đất cho ông Trương Hồng S3 (ông S3 hiện nay đã chết). Sau đó ông S3 phá nhà tranh và xây nhà gạch móng đá (hiện nay vẫn còn), sau đó ông S3 bán cho cụ N1 như thế nào thì bà không biết.

- Ông Phan Văn L1 trình bày: khi bà L3 (mẹ vợ ông L1) đổi đất cho gia đình ông T4 ở phía trước và cho gia đình ông ở phía sau, khi đó đi theo ngõ hướng Bắc. Sau đó, gia đình ông bà đã xin gia đình ông T4 để lại 01m làm ngõ đi ra phía Đông, gia đình ông T4 đồng ý và cho 01m đất làm ngõ đi ra phía Đông, vì vậy chiều rộng của ngõ chỉ là 01m, không phải 2,5m như bà N1 yêu cầu.

- Ông Đỗ Văn T5 trình bày: ông mua đất xây nhà tại tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa từ năm 1992, năm 1995 sau khi xây nhà ông xây luôn tường rào bao quanh và sử dụng ổn định đến nay. Khi ông đến ở thì đã có đường ngõ bên cạnh đất nhà ông (phía sau nhà ông) đi vào thửa đất của cụ N1, diện tích cụ thể của ngõ thì ông không nắm rõ. Trước kia, giữa các thửa đất (nhà ông và nhà ông T4) có ranh giới là hàng cây, sau đó phá dỡ hàng cây xây bằng tường gạch, ngõ đi vào phần đất của cụ N1 đã có từ trước thời điểm ông chuyển đến ở đã rất lâu. Trước khi cụ N1 mua thửa đất này đã có chủ trước ở, đã làm nhà ở và đi lại bằng đường ngõ này (ngõ đang tranh chấp).

- Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: ông đến ở tại tổ dân phố T, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa từ năm 1996. Theo ông biết thửa đất hiện nay cụ N1 và gia đình ông T4 đang sử dụng trước đây của cụ Phan Văn L2 (bố chồng bà Nguyễn Thị H3), sau đó ông L2 bán đất cho mẹ bà H3, sau đó mẹ bà H3 chia đôi miếng đất cho ông T4 và bà H3 ở (bà H3 ở phía sau, ông T4 ở phía trước). Khi bà H3 ở đã có ngõ đi ra phía Đông nhưng bà H3 không sử dụng mà đi ngõ phía Bắc cùng nhà ông S2, sau này gia đình ông S3 đến ở thì không đi ngõ phía Bắc nữa mà đi ngõ phía Đông giáp nhà ông T5. Về diện tích cụ thể của ngõ ông không nhớ rõ, nhưng rộng hơn bây giờ. Tại buổi hòa giải ở phường H, ông được mời tham dự, sau khi được Hội đồng hòa giải phân tích và đề nghị ông T4 tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại phần diện tích đất ngõ đi vào đất của cụ N1 có chiều rộng là 1,5m, ông T4 và người đại diện cho cụ N1 đã thống nhất ký vào biên bản, nhưng sau đó ông T4 không thực hiện.

** Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:*

I/ Về đất:

1/ Phần đất gia đình ông T4: tổng diện tích thực tế thửa đất gia đình ông T4 đang sử dụng là 155,5m², có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp ngõ nhà ông S2: 9,35m.

+ Phía Đông giáp đường liên thôn (5,82 + 0,2 + 5,01 + 5,13)m.

+ Phía Nam giáp ngõ đang tranh chấp: 10,62m.

+ Phía Tây giáp ngõ nhà cụ N1 (6,52 + 8,33 + 0,72)m.

2/ Phần đất gia đình ông T5 đang sử dụng: tổng diện tích 174m², có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp ngõ đi đang tranh chấp: 10,03m.

+ Phía Đông giáp ngõ xóm (7,83 + 2,90)m.

+ Phía Nam giáp ngõ xóm (đường đi của xóm): (7,83 + 2,90)m.

+ Phía Tây giáp nhà bà T4 (nhà anh L4): 16,43.

3/ Phần đất của cụ N1 đang sử dụng: 107,5m², có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp ngõ đi: 6,87m.

+ Phía Đông giáp nhà ông T4 (0,72 + 8,33 + 5,09 + 1,43 + 0,93)m.

+ Phía Nam giáp nhà ông L4 (4,39 + 2,68)m.

+ Phía Tây giáp nhà ông S2: 15,28m.

4/ Phần ngõ đang tranh chấp: Diện tích hiện trạng 11m², có kích thước:

+ Phía Bắc: 10,62m.

+ Phía Đông: 1,02m.

+ Phía Nam: (10,03 + 0,72)m.

+ Phía Tây: 0,93m.

II/ Tài sản trên đất đang tranh chấp (ngõ đang tranh chấp):

- Tường phía Nam nhà ông T4 dài 9,85m, xây cao 1,25m, hoa sắt cao 1,2m.

- Trụ cổng (0,53 x 0,53 x 2,9)m.

- Sân gạch men: 16m².

- Mái tôn: 20,4m.

- Tường phía Tây dài 1,57m, cao 3,8m, bên trên là mái tôn.

- Phần mái cổng (1,49m x 1,6) = 2,4m².

* Kết quả thẩm định giá: Tổng giá trị tài sản xây dựng trên phần đất tranh chấp là 23 triệu đồng.

Ông Cao Nguyên T4 không thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản và đề nghị Tòa án giành thời gian cho gia đình ông 30 ngày để ông thực hiện việc mời đơn vị thẩm định và thẩm định giá tài sản. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 27/10/2023, gia đình ông T4 không thực hiện việc mời đơn vị thẩm định, thẩm định lại giá trị tài sản, ông T4 chỉ tự làm bản kê khai gửi Tòa án, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về thẩm định, thẩm định giá tài sản theo đề nghị của ông T4 và không đề nghị thực hiện lại việc xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 105; khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L trả lại diện tích ngõ đi vào thửa đất của cụ N1 do gia đình ông T4, bà L đã xây dựng công trình trên đất ngõ.

Buộc gia đình ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng lên phần đất ngõ (gồm: T8 rào phía Nam xây cao, hoa sắt cao; Trụ cổng; Sân gạch men; Mái tôn; T8 phía Tây, bên trên là mái tôn; Phần mái cổng - Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2023) để trả lại phần đất ngõ đi vào thửa đất của cụ N1 với chiều rộng là 2,36m, chiều dài 10,55m. Phần công trình phải tháo dỡ có ranh giới như sau: phía Bắc (tức là giáp phần đất của gia đình ông T4): 10,50m, phía Đông (tức là giáp đường xóm): 1,34m; phía Nam (giáp ngõ hiện trạng): 10,62m; phía Tây (giáp phần đất của cụ N1): 1,43m, tổng diện tích là 14,6m² (có sơ đồ kèm theo bản án).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N1, hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 301912, số vào sổ cấp GCN: CH 01155 do UBND thị xã N cấp ngày 30/7/2015 cho ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L, đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153m², địa chỉ thửa đất: thôn T, xã H, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông T4, bà L.

* Kiến nghị đối với UBND phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa thực hiện việc chỉnh lý bản đồ địa chính năm 2011 cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

Kiến nghị UBND thị xã N, tỉnh Thanh Hóa cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/01/2024, bị đơn là ông Cao Nguyên T4 có đơn kháng cáo với nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như chưa xem xét đến thực tế quá trình sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn,

hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ, khách quan, toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, cũng như chưa xem xét đến thực tế quá trình sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn bà Hoàng Thị L vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Cao Nguyên T4 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, cụ Nguyễn Thị N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L trả lại diện tích ngõ đi (ở phía Nam) cho cụ N1 với chiều rộng ngõ là 2,5m chiều dài ngõ là 10,41m, tổng diện tích ngõ 26m²; yêu cầu hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 301912, số vào sổ cấp GCN: CH 01155 do UBND huyện T (nay là UBND thị xã N) cấp ngày 30/7/2015 cho ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L. Đây là vụ án về *tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013 và khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] **Về nội dung:** Xét kháng cáo của ông Cao Nguyên T4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nội dung khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N1 yêu cầu gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L trả lại diện tích ngõ đi vào thửa đất của cụ N1:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất cụ Nguyễn Thị N1 là mua lại của ông Trương Hồng S3, tại thời điểm mua đã có ngõ đi từ thửa đất ra phía đường liên thôn qua phần đất phía Nam thửa đất của gia đình ông Cao Nguyên T4. Thời điểm đó giáp ranh giữa các thửa đất và ngõ đi là hàng rào cây rươi nên không biết cụ thể chiều rộng của ngõ là bao nhiêu.

Theo bản đồ địa chính xã H (nay là phường H) qua các thời kỳ đều thể hiện có ngõ đi, nhưng mỗi bản đồ thể hiện kích thước khác nhau. Cụ thể bản đồ năm 1998 không thể hiện kích thước, bản đồ năm 2002 thể hiện kích thước chiều rộng ngõ là 2,36m, bản đồ năm 2011 thể hiện chiều rộng ngõ đi là 1,1m. Về việc sai lệch này, UBND phường H đã có văn bản trả lời cho Tòa án: là vị trí ngõ thể hiện theo bản đồ 1998 và bản đồ 2002 là đúng với hiện trạng sử dụng, bản đồ địa chính năm 2011 đo vẽ sai nên vị trí ngõ bị dịch chuyển mốc giới về phía Nam vào thửa đất nhà ông Đỗ Văn T5, còn phần diện tích đất ngõ được tính gộp vào diện tích thửa đất của ông Cao Nguyên T4. Do đó, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T4 năm 2015 là 153m², nhưng thực tế ông T4 không sử dụng đủ số diện tích đất trên vì đang còn trừ phần ngõ rộng 01m.

Đối với việc sử dụng đất của gia đình ông T4 thể hiện: Năm 1994 thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có diện tích là 120m²; Bản đồ địa chính năm 1998 thửa đất trên thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 12, có diện tích là 128m²; Bản đồ địa chính năm 2002 thửa đất thuộc thửa 654 có diện tích 125m²; Bản đồ địa chính năm 2011 thửa số 108 có diện tích 153m². Năm 2015 gia đình ông T4 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo vẽ tại bản đồ 2011.

Như vậy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ thì diện tích nhà ông T4 có sự thay đổi. Việc thay đổi này là do đo sai, bởi tại thời điểm sử dụng đất ban đầu thửa đất của gia đình ông T4 đã liền kề với các thửa đất khác và liền kề với ngõ đi vào thửa đất của cụ N1. Gia đình ông T4 không lấn chiếm hoặc khai hoang thêm phần diện tích đất nào. Ngoài ra trong quá trình xây dựng nông thôn mới tại địa phương gia đình ông T4 còn hiến một phần đất để mở rộng đường. Do đó, việc tăng diện tích đất này không phải tăng tự nhiên hoặc do sai số, trong đo đạc bản đồ có sự dịch chuyển diện tích từ thửa này sang thửa khác. Ông T4 cho rằng năm 2015 khi ông làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND xã H xác nhận và giải trình diện tích đất của hộ gia đình ông tăng 33m² là đúng thực tế, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không lấn chiếm. Tuy nhiên, UBND phường H đã có văn bản xác nhận việc đo đạc bản đồ địa chính năm 2011 là không đúng quy định, phần đất ngõ đi vào nhà cụ N1 đã đo gộp vào phần đất nhà ông T4, hiện trạng ngõ đi lại thể hiện sang phần đất của gia đình ông T5, nên diện tích đất tăng thêm của gia đình ông T4 trong

trường hợp này không được công nhận để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013.

Ngoài ra, ông T4 còn cho rằng trước đây khi bà L3 (mẹ bà Trương Thị H2) đổi đất cho gia đình ông thì không có ngõ đi vào khu đất của cụ N1 như hiện nay, sau đó để tiện cho việc đi lại, gia đình bà H2 ông L1 đã xin gia đình ông để lại 01m đất làm đường đi, vì vậy diện tích chiều rộng của ngõ chỉ có 01m, chứ không phải 2,5m như cụ N1 đang yêu cầu. Tuy nhiên, việc cho đất này theo ông T4 và bà H2, ông L1 trình bày là chỉ nói miệng với nhau, không có văn bản giấy tờ gì và không phù hợp với hồ sơ quản lý đất đai của xã H (nay là phường H) được thể hiện trên bản đồ địa chính qua các thời kỳ. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/10/2022 của UBND phường H xác định năm 2015 hộ ông Cao Nguyên T4 đã được UBND huyện T (nay là thị xã N) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích là 153m². Diện tích và thông tin thửa đất cấp đổi giấy chứng nhận được thực hiện theo bản đồ đo vẽ năm 2011, là bản đồ đo vẽ không đúng quy định. UBND phường H đề nghị Tòa án xem xét xác định lại vị trí đất vị trí ngõ đi theo bản đồ 2011, trường hợp bản đồ đo sai về mốc giới thì phải thực hiện chỉnh lý lại bản đồ địa chính, trong đó bao gồm diện tích đất ngõ và diện tích thửa đất của hộ ông Cao Nguyên T4.

Phần đất đang tranh chấp giữa cụ N1 với gia đình ông T4 là phần ngõ đi, không nằm trong tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ N1, những gia đình sinh sống lâu năm xung quanh đều nói rằng ngõ đi vào nhà cụ N1 trước đây rất rộng, xe đạp xe máy đi vào thoải mái, nhưng bây giờ chỉ còn 0,9-1m. Ngõ đi này trên bản đồ địa chính là chỉ dẫn vào nhà cụ N1, không có gia đình nào dùng chung ngõ đi này cả, ngõ phía Bắc là ngõ đi riêng của gia đình khác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T4 được cấp lần đầu chỉ có 120m², nhưng sau này cấp lại thì diện tích đất của gia đình ông T4 lại tăng lên 153m². Gia đình ông T4 đã xây dựng công trình lên phần ngõ đi vào nhà cụ N1 nên diện tích đất thực tế của gia đình ông T4 mới tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu gia đình ông T4 được cấp, dẫn đến ngõ đi vào đất của cụ N1 bị thu hẹp lại.

Do đó, việc cụ N1 khởi kiện yêu cầu gia đình ông T4 tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần đất ngõ đi vào thửa đất của cụ N1 là có cơ sở. Căn cứ vào bản đồ 2002 thể hiện diện tích cụ thể và tứ cận của từng thửa đất thì có căn cứ khẳng định chiều rộng của ngõ đi là 2,36m, hiện trạng ngõ hiện nay chỉ rộng 1,02m, phần giáp ranh nhà ông Đỗ Văn T5 đã có bờ tường được xây từ lâu và không có dấu vết phá dỡ để xây lại, phần giáp ranh với thửa đất nhà ông T4 là bờ tường mới được gia đình nhà ông T4 xây dựng năm 2021.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L trả lại diện tích ngõ đi vào thửa đất của cụ N1; buộc gia đình ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng lên phần đất ngõ để trả lại phần đất ngõ đi vào thửa đất của cụ N1 với chiều rộng là 2,36m, chiều dài 10,55m là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 301912, số vào sổ cấp GCN: CH 01155 do UBND thị xã N cấp ngày 30/7/2015 cho ông Cao Nguyên T4 và bà Hoàng Thị L, đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 40, diện tích 153m², địa chỉ thửa đất: thôn T, xã H huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Thanh Hóa:

Năm 1994 gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 120m². Năm 2011, khi đo đạc bản đồ địa chính, UBND phường H đã đo luôn phần diện tích đất ngõ đi vào đất nhà cụ N1 vào diện tích đất nhà ông T4, dẫn đến khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 thì diện tích thửa đất tăng lên 153m². Việc bản đồ 2011 đo sai mốc giới, sai vị trí ngõ đi đã làm sai lệch hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai về diện tích, vì vậy cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T (nay là thị xã N) cấp ngày 30/7/2015 cho gia đình ông Cao Nguyên T4, bà Hoàng Thị L. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung khởi kiện này của cụ Nguyễn Thị N1 là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Cao Nguyên T4 như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo, ông Cao Nguyên T4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; bác kháng cáo của ông Cao Nguyên T4, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

2. 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 và lệ phí Tòa án, ông Cao Nguyên T4 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000236 ngày 29/3/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Đình Khánh

