

Bản án số: 957/2024/DS-PT  
Ngày 04 - 11 - 2024  
V/v “Tranh chấp đất đai; Yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Trần Văn Đạt.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 573/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp đất đai; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DSST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3098/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; (Có mặt)

2. Ông Bùi Thanh H1, sinh năm 1962. (Có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H:* Ông Bùi Thanh H1 sinh năm 1962. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, đường A, Khu phố D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

**Bị đơn:**

1. Ông Tạ Ngọc T, sinh năm 1954; (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Ngọc T:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, đường A, Khu phố D, thị trấn L, Huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Tạ Minh Q, sinh năm 1977. (Có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đắc Đ - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/01/2018, bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai:*

Vào năm 1985 cha của bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn N có bán cho vợ chồng ông T, bà M diện tích 224m<sup>2</sup> đất liền kề đất gia đình nguyên đơn đang sử dụng, đến năm 1991 vợ chồng ông T cất nhà lấn sang đất gia đình nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp.

Ban Q3 và Công an thị trấn L có lập biên bản đo đạc đất để xác định diện tích nhà ở, xác định diện tích đất của vợ chồng ông T, bà M là 198,8m<sup>2</sup> (chiều dài 28,4m, chiều ngang 7m) nhưng sau đó ông T đã kê khai gian dối để Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 692329 ngày 05/8/2010 theo đó kích thước mặt trước 7,74m (điểm 2-3), kích thước mặt sau (điểm 1-6) là 7,31m; chiều sâu lô đất 24,64m.

Trên thực tế ông T, bà M sử dụng lấn chiếm phần diện tích này khoảng 12m<sup>2</sup>. Ông T, bà M đã khởi kiện cho rằng chúng tôi lấn chiếm đất và buộc chúng tôi phải tháo dỡ mái tole để gia đình bị đơn xây dựng nhà nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử và quyết định tại Bản án phúc thẩm số 59/2016/DS-PT ngày 25/5/2016 bác yêu cầu khởi kiện vì thực tế là gia đình chúng tôi bị lấn chiếm đất chứ không phải là người lấn chiếm đất, chính ông T, bà M là người lấn chiếm đất nhưng do không có yêu cầu phản tố nên Tòa án không xét.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc vợ chồng ông T, bà M trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc hiện trạng là 9,1m<sup>2</sup> đồng thời hủy một phần (phần đất lấn chiếm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 692329 ngày 05/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp đứng tên ông T, bà M.

*Bị đơn Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M khai:*

Ngày 01/6/1993 khi tách 2 huyện B và T, vợ chồng bị đơn được tổ chức phân công về công tác tại huyện T, gia đình bị đơn chưa có nhà riêng nên tạm trú nhiều nơi của cơ quan và nhà dân trong xã L lúc bấy giờ.

Vào tháng 8/1985 được sự giới thiệu của ông V, bà X nhà bà H2 bán đất (tức gia đình bà Nguyễn Thị H), bị đơn đến trao đổi và thống nhất diện tích đất

mua bán là 224m<sup>2</sup> (dài 32, ngang 7m) với giá 3 chỉ vàng y. Bị đơn đã làm đơn xin cấp đất xây dựng thực tế là mua ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị H (là con) có ký đồng ý cho diện tích đất trên để gia đình bị đơn xây dựng nhà ở; được các cấp thẩm tra thực địa và đồng ý cho phép xây dựng.

Tháng 11/1985 gia đình bị đơn lên dọn dẹp, lúc này trên đất trồng cây măng cầu, ranh giới nhà bà H thì trồng cây Dẹp, ranh giới của ông Trần Ngô T1 hàng Gòn. Gia đình bị đơn đã làm 01 căn nhà 20m<sup>2</sup> (ngang 4m x dài 5m) mái lợp tole thiếc, vách bằng đất pha rom, nền xi măng đen, cách lề đường hương lộ 18m. Thời gian ở gần gũi, quan hệ tốt nên được vợ chồng ông Trần Ngô C bị đơn phá hàng Gòn để sử dụng (vì lúc này đất không có giá trị). Bị đơn tiến hành thuê người đào gốc 3 cây Gòn để xây kiềng nhà (sự việc này có nhiều người xung quanh biết). Vì sợ ông Trần Ngô Đ1 ý nên bị đơn đã xây kiềng sát đất nhà ông N1 và chừa lại lối đi vào nhà phía sau bên nhà bà H. Vào khoảng tháng 8/1986 gia đình bị đơn xin phép xây nhà cấp 4 kiên cố (vách đá ván, mái lợp ngói đỏ, móng đá chẻ, nền gạch bông 20 x 20 diện tích 44,8m<sup>2</sup> (ngang 6,4m, dài 7m).

Trong tháng 12/1990 có sự tranh chấp chiều dài của đất nên bị đơn đề nghị thị trấn để xác minh đúng, sai. Sau khi được kiểm tra thì phần đất của bị đơn vẫn còn 25,2m<sup>2</sup> (dài 3,6m, ngang 7m). Bị đơn được Ban Q3 cho lại ông Nguyễn N vì ông N đã cho cháu là Cao Xuân Q1 che một nhà lá ở trên diện tích như trên, bị đơn đồng ý cho lại. Lúc này đất không có giá trị, hơn nữa ông Q1 vừa hoàn thành nghĩa vụ quân sự trở về không nhà ở. Sự việc được giải quyết gia đình bị đơn đã phá nhà xây năm 1986 và tiến hành xin phép xây dựng nhà sau nối liền vào nhà trước vào năm 1991, nhà xây có gác bằng gỗ, đúc trụ bê tông, sân thượng, sát vách nhà bà H. Vào năm 1992 bị đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất; Năm 2005 vợ chồng bị đơn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 721788 ký ngày 22/12/2005 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp tại thửa số 70, tờ bản đồ số 11, với diện tích 179,3m<sup>2</sup> đất, đến năm 2010 gia đình bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 692329 ngày 05/8/2010.

Lý do chúng tôi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận có diện tích đất ít hơn diện tích đất chúng tôi đã mua là do vào ngày 16/01/1991 chúng tôi đã cho ông Nguyễn N diện tích ngang 07m dài 3,6m nên khi cấp giấy chứng nhận diện tích đất của vợ chồng chúng tôi còn 179,3m<sup>2</sup>. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H1 bà H chúng tôi không đồng ý và không có yêu cầu phản tố.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:* Tại Công văn số 2105/UBND-NC ngày 08/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện T V/v cung cấp thông tin liên quan đến vụ án tranh chấp đất đai giữa ông Bùi Thanh H1 với ông Tạ Ngọc T, tại Khu phố D thị trấn L, thể hiện:

Theo hồ sơ cung cấp của Ủy ban nhân dân thị trấn L tại Công văn số 278/UBND ngày 26/6/2019 về việc cung cấp thông tin liên quan đến tranh chấp đất đai và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh H1 và ông Tạ Ngọc T, cụ thể như sau:

- Năm 2005 vợ chồng ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính năm 2002 của Ủy ban nhân dân thị trấn L, sau đó được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 thì vợ chồng ông T, bà M đăng ký cấp bổ sung tài sản trên đất và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB 692329 cấp ngày 05/8/2010 thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, diện tích 179,3m<sup>2</sup>.

- Về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất của ông T, bà M: Do ông Nguyễn N (cha của bà Nguyễn Thị H) chuyển nhượng cho vợ chồng Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M từ năm 1985 xây dựng nhà vào năm 1986 sử dụng ổn định cho đến nay.

- Đối với phần diện tích chênh lệch cạnh 2-3 ông T được sử dụng là 7,0m nhưng theo giấy chứng nhận BB 692329 cấp ngày 05/8/2010 thì cạnh 2-3 là 7,74m: Do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, căn cứ Bản đồ đo đạc năm 2002 và hiện trạng đang sử dụng đề cập, đồng thời cũng không phát hiện việc tranh chấp trước đây vào năm 1991; mặt khác do sai sót trong quá trình đo đạc nên có sự chênh lệch lên diện tích đất của nhà ông Bùi Thanh H1 cho nên việc cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Tạ Ngọc T là không đúng với diện tích sử dụng. Do đó, đề nghị thu hồi giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho ông T, bà M theo quy định tại điểm d, khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

*Người làm chứng trình bày:*

- Ông Trần N1: Nhà ông giáp ranh nhà ông T và là hàng xóm của ông T và ông H1. Trước đây khoảng năm 1980 ông T mua đất của cha bà H và ông có cho ông T 01 hàng Gòn, còn về diện tích hàng Gòn là bao nhiêu thì ông vẫn giữ nguyên lời khai trước đây có tại hồ sơ (ông cho ông T hàng Gòn vào năm 1980 hay năm 1986 ông không nhớ.)

- Ông Cao Minh Q2: Bà H là C1 và ông H1 là Dượng của ông. Về nguồn gốc đất mà ông H1 đang tranh chấp là của ông nội cậu ông tên Nguyễn N khai phá. Từ nhỏ đến lớn ông đã sống và lớn lên từ thôn này. Năm 1985 đi bộ đội về thì thấy Cô Nguyễn Thị H và Dượng Bùi Thanh H1 bán đất cho vợ chồng ông T diện tích ngang 7m, dài 32m. Việc mua bán này được làm bằng giấy tay và vợ chồng ông T xây dựng nhà ở năm 1985. Hiện nay đất nhà ông T tăng chiều ngang là do lấn đất của gia đình bà H, ông H1. Theo ông được biết thì không có sự việc ông Trần N1 cho ông T 1 mét chiều ngang, vì trước đây nhà ông T xây dựng có 02 tấm đan cửa sổ ló qua nhà ông Trần N1, khi ông Trần Ngô X1 nhà thì buộc ông T đập 2 tấm đan và từ đó 02 nhà xảy ra tranh chấp. Nhà của cha mẹ bà H để lại cho vợ chồng ông H1 ở từ đó đến nay, vách nhà bằng đá, mái tôn xi măng, nền nhà đã bị lún xuống khoảng 1 mét so với mặt đường.

- Ông Phạm Văn H3: Ông không có họ hàng, bà con gì với ông H1 cũng như ông T, chỉ là hàng xóm. Ông biết đất tranh chấp là của cha mẹ bà H khai phá, sau đó cha mẹ bà H bán cho vợ chồng ông T diện tích đất với chiều dài 32m, chiều ngang 7m, có tứ cận: Đông giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông H1 bà H; Tây giáp nhà ông Trần N1; Nam giáp nhà ông Cao T2; Bắc giáp đường A. Việc mua bán này được làm bằng giấy tay. Vợ chồng ông T xây dựng nhà ở năm 1985. Cha mẹ ông khai hoang đất và sống ở đây cùng thời với cha mẹ bà H nên ông biết rõ ràng. Ông biết nhà ông Trần N1 và nhà ông T có 01 con đường ngang 2,5m đến 3m (xe bò, xe chở nước vào được). Ông T nói ông Trần N1 cho ông T 1m chiều

ngang là không đúng vì ông Trần Ngô V1 sử dụng hết chiều dài của ông Trần Ngô M1 ngày xưa nhà ông N (cha bà H) sử dụng chiều dài như nhà ông N1. Ông N chỉ bán cho ông T dài 32m, ngang 7m. Như vậy phần sau nhà ông T là của ông N sau đó ông N cho ông Cao T2 là cháu ông N. Theo ông nhận xét nếu ông N1 cho ông T 1m ngang thì đường ranh gãy khúc nhưng thực tế hiện nay đất của ông T không bị gãy khúc. Do đó ông khẳng định vợ chồng ông T lấn đất của vợ chồng ông H1 và việc cấp giấy cho vợ chồng ông T là không đúng.

- Bà Nguyễn Thị H4: Bà không có họ hàng gì với ông H1 cũng như ông T, chỉ là hàng xóm. Năm 1976 gia đình bà đã về làm nhà ở và sinh sống sau nhà ông Trần N1 và nhà của cha mẹ bà H. Theo bà được biết nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà H khai phá, làm nhà để ở, còn cha mẹ bà H có bán cho ai hay không thì bà không biết. Ông T có lấn đất của gia đình ông H1 hay không thì tôi không biết. Khoảng năm 1978 hay 1979 thì thấy gia đình ông Trần Ngô V2 xây cất nhà cấp 4 ở. Đến khoảng năm 1980 đến năm 1985 bà không nhớ chính xác thì thấy gia đình ông T mua đất của cha mẹ bà H xây nhà ở. Nhà ông Trần N1 và đất vợ chồng ông T mua của cha mẹ bà H có hàng rào là cây Dẹp chính giữa làm ranh. Sau đó vợ chồng ông T phá bỏ hàng Dẹp để xây nhà nên nhà ông Trần N1 và nhà ông T hiện nay sát vách nhau.

Hội đồng định giá tài sản ngày 26/10/2018 do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thành lập thì giá trị diện tích 12,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp là 48.573.000 đồng (12,6m<sup>2</sup> x 1.500.000đồng x 2,57 = 48.573.000đồng).

Sau khi đo đạc hiện trạng thì nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là 9,1m<sup>2</sup>. Công ty cổ phần T3 thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 1026/20/CT-SACC-BT ngày 05/10/2020, thẩm định giá theo yêu cầu của ông Bùi Thanh H1.

Kết quả như sau: Quyền sử dụng đất thuộc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 30, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận, diện tích 9,1m<sup>2</sup> x 25.636.000đồng = 233.287.600đồng;

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp ngày 26/10/2018, thể hiện: Vách trước nhà ông T đo bề ngang là 7,48m trong đó ông H1 tranh chấp là 0,48m (phần giáp ranh đất nhà ông H1). Trên diện tích đất tranh chấp 9,1m<sup>2</sup> có các vật kiến trúc của ông T như sau: Phần nền được lát gạch bát tràng và gạch bông. Hàng rào lưới B40 phía trước, có 03 trụ bê tông vuông 17cm, bên trên là hàng ba có mái tole che và khung sắt vuông, nền gạch bông.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DSST ngày 21 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

#### **Căn cứ:**

Khoản 9 Điều 26, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 34, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 159, Điều 163, Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Khoản 9, khoản 24 Điều 3, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai;

Điều 21 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Khoản 4 Điều 26 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Thanh H1 về việc “Tranh chấp đất đai, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H5 về việc yêu cầu ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M trả lại diện tích 9,1m<sup>2</sup> đất (kèm theo Mảnh chính lý bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B) được tính giá trị bằng tiền là 233.287.600 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H5 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 692329 ngày 05/8/2010 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp đứng tên ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M.

Ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 9,1m<sup>2</sup> đất (kèm theo Mảnh chính lý bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B) và có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai đối với diện tích 9,1m<sup>2</sup> theo quy định của Luật Đất đai.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Thanh H1, bà Nguyễn Thị H như sau: Ông Bùi Thanh H1, bà Nguyễn Thị H tự tháo dỡ toàn bộ tài sản trên không gian lấn sang phần đất diện tích 9,1m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 03/6/2024, ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với các lý do: căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đã cấp cho bị đơn là hợp lệ, việc yêu cầu hủy GCNQSD đất là phần việc của nguyên đơn với chính quyền địa phương; lời khai của những người làm chứng ông Cao Minh Q2, Phạm Văn H3 là không khách quan do có họ hàng với nguyên đơn; những người ký tờ kê khai gồm 03 người ký và mặt trước giáp với đường A thì có 02 người ký là người nhà của bà H nên không thể nói là bà M đã giả chữ ký; thủ tục thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp ngày 05/10/2020 của Công ty Cổ phần T3 được thực hiện theo yêu cầu của ông Bùi Thanh H1 là không đúng và không khách quan, không liên hệ với nhà ông T để cung cấp hồ sơ – trong khi gia đình bà H đã hơn 02 lần đập phá nhà ông T và chiếm lại phần lớn đất mà bà H cho là ông T lấn chiếm (có đính kèm 06 hình ảnh); Công văn số 2105/UBND-NC ngày 08/8/2019 của UBND huyện T được ban hành không đúng với quy trình đo đạc và cấp sổ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn xuất trình bản photo Báo cáo kết quả xác minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Bùi

Thanh H1 và vợ chồng ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M ngày 05/9/2016 của Ban Địa chính xây dựng thị trấn L, thể hiện diện tích tranh chấp 11,3m<sup>2</sup> do gia đình ông Trần Ngô C gia đình ông T vào năm 1985, nên phần đất tranh chấp nằm trong phạm vi gia đình ông T được cấp GCNQSD đất. Năm 2004, bà H có ký vào Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới. Do vậy, công văn trả lời của UBND thị trấn L là không chính xác. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Trường hợp Hội đồng xét xử xác định bị đơn sai thì bị đơn đồng ý tự tháo dỡ phần xây dựng trên phần đất lấn chiếm để trả đất và chấp nhận việc hủy GCNQSD đất, không đồng ý trả giá trị như án sơ thẩm tuyên.

Nguyên đơn bác bỏ các ý kiến trình bày của bị đơn trong đơn kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng quy định và hiện trạng thực tế, cũng như quá trình sử dụng đất của bị đơn. Tuy nhiên, nếu bị đơn không đồng ý thanh toán phần giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như án sơ thẩm tuyên mà có ý định trả lại quyền sử dụng phần đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Các đương sự có mặt thừa nhận giai đoạn giải quyết ở cấp sơ thẩm đã được công bố kết quả đo đạc và không ai có ý kiến hay khiếu nại về kết quả này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ quy định về tố tụng. Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo: qua xem xét nội dung vụ án cùng với kháng cáo của các đương sự nhận thấy án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật và đúng với các tài liệu chứng cứ đã thu thập. Kháng cáo của bị đơn với nội dung đã nêu là không có căn cứ do không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới có tính chất làm thay đổi bản chất vụ án. Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn về việc trả lại đất và tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm là vượt quá phạm vi ủy quyền và có khả năng ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về hình thức:

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguồn gốc đất tranh chấp đất thuộc thửa số 710, tờ bản đồ số 11, tọa lạc

Khu phố D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận do ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M đứng tên trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ ngày 05/8/2010. Các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Vào năm 1985, gia đình nguyên đơn có chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn một thửa đất có chiều rộng 7m từ trước ra sau, có vị trí liền kề với phần đất mà gia đình nguyên đơn sử dụng vào thời điểm đó. Đến năm 1991, vợ chồng ông T cất nhà lấn sang đất gia đình nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp. Ban Q3 và Công an thị trấn L có lập biên bản đo đạc đất để xác định diện tích nhà ở, xác định diện tích đất của vợ chồng ông T thời điểm đó là 198,8m<sup>2</sup>, chiều dài 28,4m; chiều ngang 7m. Tuy nhiên, khi UBND huyện T cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 692329 ngày 05/8/2010 cho ông T, bà M lại ghi nhận kích thước 7,74m (trước) và 7,31m (sau); chiều dài 24,64m.

Ông T, bà M trước đó đã khởi kiện ông H1, bà M lấn chiếm đất nhà ông bà và đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2015/DS-ST ngày 07/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong và Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2016/DS-PT ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Các Bản án trên đều tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà M.

Trên cơ sở hồ sơ cung cấp của UBND thị trấn L tại Công văn số 278/UBND ngày 26/6/2019, UBND huyện T đã ban hành Công văn số 2105/UBND-NC ngày 08/8/2019 có nội dung: đề nghị thu hồi giấy chứng nhận mà UBND huyện T đã cấp cho ông T, bà M theo quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận chỉ căn cứ Bản đồ đo đạc năm 2002 và hiện trạng đang sử dụng đề cấp, đồng thời cũng không phát hiện việc tranh chấp trước đây vào năm 1991; mặt khác do sai sót trong quá trình đo đạc nên có sự chồng lấn lên diện tích đất của nhà ông Bùi Thanh H1. Do đó, việc cấp GCN cho vợ chồng ông T là không đúng diện tích sử dụng.

UBND huyện T cũng xác định: năm 2005, vợ chồng ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính năm 2002 của UBND thị trấn L, sau đó được UBND huyện T cấp GCNQSD đất; đến năm 2010 thì vợ chồng ông T, bà M đăng ký cấp bổ sung tài sản trên đất và được UBND huyện T cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 692329 cấp ngày 05/8/2010 thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, diện tích 179,3m<sup>2</sup>.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất của ông T, bà M: do ông Nguyễn N (cha của bà Nguyễn Thị H) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M từ năm 1985, xây dựng nhà vào năm 1986 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối với phần diện tích chênh lệch, cạnh 2-3 ông T sử dụng là 7,0m nhưng theo GCN thì cạnh 2-3 là 7,74m.

Theo Mạnh chính lý bản đồ địa chính tờ số 30 ngày 01/3/2019 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018: cạnh dài thửa đất nhà ông T, bà M giáp với thửa đất nhà ông H1, bà H không phải là đường thẳng từ trước ra sau (bán 7m từ trước ra sau) mà là một đường xéo, làm chiều rộng mặt trước thửa đất là 7,48m, chiều rộng mặt sau thửa đất là 7,32m. Theo ông T, bà M thì việc tăng lên này do ông Trần N1 cho hơn 01m đất chiều rộng; trong khi ông Trần Ngô C2



lời khai vào ngày 10/3/2015 là ông cho ông T hơn 01m đất vào năm 1980 – thời điểm này ông T vẫn chưa nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà H. Do vậy, lời khai của ông N1 có mâu thuẫn về thời gian cho tặng quyền sử dụng đất và sự việc này cũng không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh. Căn cứ Mạnh chính lý bản đồ địa chính nêu trên, bị đơn đã lấn chiếm 12,6m<sup>2</sup> đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu đòi lại 9,1m<sup>2</sup> đất theo kết quả đo đạc và thẩm định giá đối với diện tích tranh chấp này.

Đối với yêu cầu về hủy GCNQSD đất của ông T, bà M: do công trình xây dựng nhà của ông bà là nhà cấp 4, trong đó có 03 trụ bê tông nằm sát vách nhà ông H1, bà H, nếu buộc tháo dỡ để trả lại diện tích lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà, án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại giá trị đất cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định là 233.287.600 đồng và không hủy GCNQSD đất là phù hợp với quyền lợi của cả đôi bên và đảm bảo được tính toàn vẹn của công trình. Bên cạnh đó việc nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ tài sản tồn tại trên phần không gian tranh chấp 9,1m<sup>2</sup> và được Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận là đúng quy định.

### [3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn như đã nêu trong đơn và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng: quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm đã được tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Bị đơn kháng cáo cho rằng những người làm chứng có lời khai không khách quan do có quan hệ họ hàng với nguyên đơn. Tuy nhiên, án sơ thẩm đã phán quyết trên cơ sở đánh giá nhiều tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà không chỉ dựa vào duy nhất lời khai của các ông H3, Q2 nên lập luận này của bị đơn là không có cơ sở.

Đối với việc bị đơn cho rằng đất của nguyên đơn vẫn chưa được cấp GCNQSD đất còn đất của bị đơn đã được cấp GCNQSD đất hợp lệ, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về phí và lệ phí nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: căn cứ văn bản trả lời của UBND huyện T và các tài liệu đã thu thập thể hiện vào năm 1991, đại diện gia đình bà H có đại diện là bà Võ Thị C3 (mẹ của bà H) đã khiếu nại đối với ông T, bà M về việc lấn chiếm đất và đã được Ban quản lý nhà đất thị trấn Q3 tiến hành đo đạc để xác định diện tích nhà ở của ông T vào ngày 16/01/1991. Qua đó thể hiện diện tích đất của gia đình ông T có chiều ngang 7m, tổng diện tích ông T quản lý sử dụng là 198,8m<sup>2</sup>. Việc đo đạc này ông T có chứng kiến. Khi lập hồ sơ xin cấp GCNQSD đất vào năm 2010, ông T đã khai báo không trung thực, cơ quan quản lý đất đai đã không đo đạc, xác minh hiện trạng nhà, đất như khai báo dẫn đến cấp GCNQSD đất cho ông T, bà M với diện tích lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng ban đầu và với Biên bản đo đạc năm 1991. Án sơ thẩm kết luận ông T, bà M đã lấn chiếm đất của nguyên đơn là có cơ sở.

Đối với lý do kháng cáo về thủ tục đo đạc, thẩm định giá của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết tranh chấp giữa hai bên, Tòa án đã thực hiện thủ tục đo đạc và thẩm định giá đúng quy định và không có đương sự nào khiếu nại về kết quả đo đạc, thẩm định giá nên lý do kháng cáo của bị đơn

cho rằng thủ tục này được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn, không khách quan là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ là các bản photo không có xác nhận hoặc sao y, chứng thực nên không phải là chứng cứ hợp lệ, những tài liệu này cũng không chứa nội dung chính xác về sự việc mà đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày so với các chứng cứ đã có trong hồ sơ nên không làm thay đổi bản chất vụ án như đã phân tích. Đối với ý kiến của bị đơn trình bày tại phiên tòa về việc tự tháo dỡ để trả lại phần đất bị xem là lấn chiếm và đồng ý hủy GCNQSD đất, thấy rằng án sơ thẩm đã tuyên xử có xem xét đến yếu tố hợp lý trong bảo đảm không làm tổn hại đến phần còn lại của tài sản của bị đơn nên dù nguyên đơn có đồng ý nhận đất thì cũng không đảm bảo tính khả thi ở giai đoạn thi hành án, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này. Với nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông T, bà H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Tạ Ngọc T và bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **Căn cứ:**

Khoản 9 Điều 26, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 34, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 159, Điều 163, Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Khoản 9, khoản 24 Điều 3, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai;

Điều 21 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Khoản 4 Điều 26 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.

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Thanh H1 về việc “Tranh chấp đất đai, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H5 về việc yêu cầu ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M trả lại diện tích 9,1m<sup>2</sup> đất (kèm theo Mảnh chính lý bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B) được tính giá trị bằng tiền là 233.287.600 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H5 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 692329 ngày 05/8/2010 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp đứng tên ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M.

Ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 9,1m<sup>2</sup> đất (kèm theo Mảnh chính lý bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B) và có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai đối với diện tích 9,1m<sup>2</sup> theo quy định của Luật Đất đai.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Thanh H1, bà Nguyễn Thị H như sau: Ông Bùi Thanh H1, bà Nguyễn Thị H tự tháo dỡ toàn bộ tài sản trên không gian lấn sang phần đất diện tích 9,1m<sup>2</sup>.

Ông Tạ Ngọc T, bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Trong trường hợp bản án 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 thỏa 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 và 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Thuận (1);
- VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận (1);
- ĐS (3);
- Lưu VP(3), HS(2).17b.NHT.

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

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**