

Bản án số: 576/2024/DS-PT

Ngày 18/11/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng;

Ông Ngô Quang Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Trang - Thư ký 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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2024, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Dân sự thụ lý số 460/2024/TLPT-DS, ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST, ngày 05/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12387/2024/QĐ-PT, ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị B, sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Đặng Quốc B1 (là con bà B), sinh năm 1981 (Hợp đồng ủy quyền số chứng thực 160 quyền số 01/2023 – SCT/HĐ,GĐ ngày 24 tháng 11 năm 2023).

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Có mặt anh B1; vắng mặt bà B.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn T (C), sinh năm 1964 và bà Đặng Thị N, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Ông T vắng mặt; bà N có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn:* Ông Đặng Duy H; sinh năm 1992; địa chỉ: thôn Đ, xã X, huyện N ; tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND huyện N, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nhật T1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện N. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. UBND xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Huy H1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã H. Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Vũ Thị B thông qua người đại diện Đặng Quốc B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Vũ Thị B trình bày:

Năm 1981, UBND xã H cấp đất cho gia đình bà B và gia đình ông T. Theo trích lục bản đồ đo đạc và sổ mục kê theo Chỉ thị 299, ông T được cấp đất tại thửa 70, tờ bản đồ số 01, diện tích là 354m², gia đình bà B được cấp đất tại thửa 71 liền kề, diện tích là 381 m²

Ngày 03/8/2011, vợ chồng ông T bà N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 495728 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 tại thôn Đ, xã H, huyện N, có diện tích là 499 m². Kích thước các cạnh của thửa đất, cạnh giáp nhà ông Đ1 bà B dài 32,5m; cạnh giáp nhà ông B2, ông X dài 14,3m, cạnh giáp đường xóm dài 33m, cạnh giáp nhà ông K dài 16,2m. Theo biên bản khảo sát ranh giới, mốc giới đất ngày 28/12/2021, thì cạnh giáp nhà ông B2, ông X dài 16,4m. Bị lệch 2,1m so với thông số được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông T.

Diện tích đất nhà ông T theo giấy chứng nhận tăng 145m² so với diện tích trong sổ mục kê nhưng không tiến hành xác minh. Đất của gia đình ông T có nguồn gốc ông cha để lại, trong sổ mục kê 1981, đứng tên bà Vũ Thị Đ. Sau thời gian dài lấn chiếm, lấn chiếm cả lối đi chung và lấn một phần sang đất gia đình bà B thì diện đất ông T tăng lên thành 499 m², xung quanh nhà ông T phần lớn đất đã có chủ, không có đất bỏ trống hoặc đất công. Khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã không tiến hành thẩm định, kiểm tra, xác định nguyên nhân vì sao lại có sự tăng diện tích, liệu có việc lấn chiếm

không. Đất đang có tranh chấp với gia đình bà B nhưng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể gia đình bà B và ông T có tranh chấp về ranh giới đất từ năm 2001, thể hiện tại bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2001, gia đình bà B đã có ý kiến và đơn thư từ trước năm 2001. Gia đình ông T thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, gia đình bà B không biết, không ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới của đơn vị đo đạc. Việc cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông T không đúng quy định, ông T đang lấn chiếm đất của hộ liền kề là gia đình bà B.

Diện tích đất của gia đình bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất chỉ giáp ranh đất nhà ông T và ông X, còn lại giáp ao và rãnh thoát nước. Ngoài việc tranh chấp đất với gia đình ông T, không tranh chấp đất với ai khác. Gia đình bà B không lấn chiếm phần rãnh thoát nước phía sau, đối với phần ao gia đình cũng không lấn chiếm.

Về việc sử dụng đất theo ranh giới, mốc giới đất giữa gia đình bà B và gia đình ông T, do hai gia đình được giao đất từ năm 1981, anh B1 không xác định được ranh giới mốc giới, bà B nói lại với anh B1 tranh chấp ranh giới mốc giới đất từ trước năm 2001. Anh B1 không xác định được tranh chấp từ khi nào. Gia đình bà B có xây bếp và chuồng lợn sau năm 1981, không xác định được thời gian cụ thể, khi xây có tường bao tiếp giáp phần đất tranh chấp với nhà ông T. Năm 2021 gia đình bà B đã phá dỡ toàn bộ bếp, chuồng lợn (*hiện đã làm sân*); tuy nhiên tường móng vẫn còn, khi thăm định đã đào thuôn xác định còn tường bếp, chuồng lợn. Đối với phần tường gió nối tiếp tường bếp, chuồng lợn; ông T khai xây năm 1991 thì anh B1 không biết, anh B1 chỉ biết trước đó có hàng dâm bụt. Sau khi ông T xây tường gió, gia đình bà B sử dụng đất theo ranh giới tường gió này. Hai bên gia đình có tranh chấp to tiếng cãi nhau, nhưng không đơn từ gì. Năm 2001, đơn vị đo vẽ bản đồ đã không xác định ranh giới mốc giới đất giữa hai gia đình do tranh chấp. Nếu xác định gia đình ông T lấn chiếm sang 2,1m đất thì phần nhà ở của gia đình ông T xây sang phần đất gia đình bà B 1,75m; khi đó là do bố mẹ anh B1 (*ông Đ1 bà B*) tranh chấp to tiếng với gia đình ông T, đó là việc của thế hệ trước, anh B1 không ý kiến gì, bố mẹ anh B1 cũng không có đơn từ gì.

Bà B khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Buộc ông T, bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại vị trí ranh giới giữa hai thửa đất, khoảng $68,92m^2$ ($2,1m$ mặt tiền \times $32,82m$ dài) tại thửa số 71 tại thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

- Yêu cầu hủy GCNQSD đất số ĐĐ 495728 do UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 2, diện tích tích 499 m^2 tại thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương;

Sau khi có kết quả thẩm định và định giá, bà B có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị ông T, bà N trả 69,79 m² đất lấn chiếm, có giá là 279.160.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị N trình bày: Gia đình ông bà không lấn chiếm đất. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đất gia đình ông bà có nguồn gốc của ông cha để lại đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận. Gia đình ông bà sử dụng đất theo hiện trạng như bây giờ từ năm 1981 đến nay, sử dụng theo hiện trạng tường bao gia đình đã xây dựng để phân ranh giới đất với gia đình ông Đ1 bà B. Tường bao do gia đình ông bà xây từ năm 1991, khi xây dựng tường bao ông Đ1 có ra chứng kiến, không ai phản đối hay có tranh chấp gì. Bếp và chuồng lợn nhà ông Đ1 được xây dựng từ năm nào, ông bà không nhớ, nhưng đã xây trước khi gia đình ông bà xây tường bao năm 1991. Năm 1986, gia đình xây nhà ở; đến năm 2000 sửa chữa lại nhà ở, đã phá nhà cấp 4 xây nhà ở mái bằng trên nền móng nhà cũ. Việc xây nhà ở năm 1986 cũng như sửa nhà năm 2000, gia đình ông Đ1, bà B đều không có ý kiến gì. Giữa gia đình ông bà và gia đình ông Đ1, bà B không có tranh chấp đất. Ngoài lần chính quyền xã, thôn báo gọi ông bà đến giải quyết tranh chấp đất với gia đình bà B trong vụ án này, trước đây gia đình ông bà chưa bao giờ được cơ quan nhà nước, tổ chức nào báo gọi gia đình ông bà đến giải quyết tranh chấp đất với gia đình bà B. Diện tích đất gia đình ông bà có tiếp giáp đất gia đình ông B2 và đường xóm cũng không có tranh chấp. Toàn bộ khuôn viên đất gia đình ông bà đều đã xây tường bao từ năm 1991 hiện vẫn sử dụng, chỉ có một đoạn ngắn tại ranh giới tiếp giáp đất gia đình bà B chưa có tường bao. Gia đình ông bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay.

Quan điểm của UBND huyện N:

Theo hồ sơ đăng ký thực hiện Chỉ thị 299/CT-TTg, gồm bản đồ đo đạc thực hiện chỉ thị 299 và sổ mục kê ruộng đất; thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông C bà N được xác định là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, diện tích 354 m², loại đất “T” - thổ cư, kê khai tên chủ sử dụng đất là của cụ Vũ Thị Đ (*mẹ đẻ ông Đặng Văn T*). Theo sổ đăng ký ruộng đất do UBND xã H lập ngày 30/10/1985, tại số thứ tự 26, xác định là thửa đất số 70, tờ bản đồ số 01, diện tích 456 m², loại đất thổ cư, hình thức sử dụng chính thức, kê khai đăng ký tên chủ sử dụng ruộng đất là cụ Vũ Thị Đ.

Theo bản đồ đo đạc thực hiện Chỉ thị 299 và sổ mục kê ruộng đất; thửa đất hộ bà Vũ Thị B đang sử dụng được xác định là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 01, diện tích 381 m², loại đất “T” - thổ cư, kê khai tên chủ sử dụng đất là của ông Đặng Văn Đ1 (*chồng bà B*). Theo sổ đăng ký ruộng đất do UBND xã H lập ngày 30/10/1985, tại số thứ tự 27, xác định là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 01,

diện tích 477 m², loại đất thổ cư, hình thức sử dụng chính thức, kê khai đăng ký tên chủ sử dụng ruộng đất là ông Đặng Văn Đ1.

Theo hồ sơ địa chính đo đạc đất dân cư năm 2001. Thửa đất gia đình ông T bà N và bà B đang sử dụng được xác định gồm 02 thửa đất: thửa đất số 12 và thửa đất số 13 thuộc tờ bản đồ số 02, do có tranh chấp về mốc giới giáp ranh nên được đo gộp chung, không phân định ranh giới từng thửa, có tổng diện tích là 1.197,4m².

Trên cơ sở kết quả đo đạc và hồ sơ địa chính đo đạc bản đồ đất dân cư năm 2001. UBND xã H đã tiến hành lập hồ sơ, hướng dẫn người sử dụng đất kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn xã; trong đó có kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất cho ông Đặng Văn T tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 với diện tích kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất là 499m². Hồ sơ cấp GCNQSD đất do UBND xã H lập gửi kèm gồm: Thông báo của UBND xã H lập ngày 20/03/2011 về việc hộ gia đình ông Đặng Văn T tự kiểm tra thửa đất đang sử dụng để lập hồ sơ cấp GCNQSD đất. Phần ký tên vào kết quả tự kiểm tra của hộ gia đình do bà Đặng Thị N (*vợ ông T*) thay mặt ký tên chủ hộ. Đơn xin cấp GCNQSD đất đứng tên kê khai người xin cấp GCN là ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị N; Phần ký người làm đơn xin cấp GCNQSD đất do bà Đặng Thị N đại diện ký tên ngày 20/3/2011. Xét tờ trình số 08/TTr-UBND ngày 28/6/2011 của UBND xã H, tờ trình số 85/TTr-TNMT ngày 21/7/2011 của Phòng TN và MT; ngày 03/8/2011, UBND huyện N ban hành Quyết định số 950/QĐ-UBND cấp GCNQSD đất cho 180 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn xã H; trong đó hộ ông Đặng Văn T được cấp GCNQSD số BĐ 495728 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02, diện tích 499 m²; mục đích sử dụng: đất ở 300 m², đất trồng cây lâu năm 199 m².

Để xác định diện tích đất tranh chấp thì phải xác định được ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa 02 hộ. Theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, ngày 19/4/2014 của Bộ T2 quy định về bản đồ địa chính thì việc xác định ranh giới, mốc giới giữa 02 hộ sử dụng đất thuộc trách nhiệm của người đang sử dụng đất; ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp GCN, bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất. Về yêu cầu của bà B đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 495728 do UBND huyện N cấp cho ông Đặng Văn T và bà Đặng Thị N đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02, diện tích 499m². Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

UBND xã H cung cấp: Theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1985, cụ Đ (*mẹ ông T*) được đăng ký là chủ sử dụng đất 456m², khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất năm 2011 cho ông T thì diện tích đất là 499m², tăng 43 m². Nguyên nhân tăng, do hộ gia đình ông T sử dụng cả diện tích đường đi tiếp giáp cạnh phía Nam thửa đất của hộ ông T, giáp với hộ ông X và hộ ông B2 hiện tại. Theo kết quả đo vẽ hiện trạng ngày 26/01/2024 của Tòa án, diện tích đất ông T sử dụng là 524,9m², tăng 25,9m² so với Giấy chứng nhận. Đối chiếu hồ sơ đo vẽ hiện trạng và GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông T, các cạnh thửa đất: Chiều dài cạnh phía Bắc: 13.70m + 2.10m = 15.8m, giảm 0.4m so với giấy chứng nhận QSD đất (16.20m). Chiều dài cạnh phía Nam: 14.36m + 2.10m = 16.46, tăng 2.16m so với giấy chứng nhận QSD đất (14.30m). Chiều dài cạnh phía Đông: 32.31m, giảm 0.19m so với giấy chứng nhận QSD đất (32.50m). Chiều dài cạnh phía Tây: 32.97m, giảm 0.03m so với giấy chứng nhận QSD đất (33.00m). Về chiều dài các cạnh thửa đất theo đo vẽ hiện trạng ngày 26/01/2024 có số đo cạnh thửa đất sai lệch so với thông tin cạnh thửa đất đã cấp GCNQSD đất. Do vậy, khi tính toán diện tích hiện trạng đã tăng lên 25,9m² so với diện tích đã cấp GCNQSD đất, nguyên nhân do sai số trong đo đạc. Việc gia đình ông T quản lý và sử dụng đất không vi phạm vào quy hoạch của địa phương, trong quá trình sử dụng đất do đường đi tiếp giáp với cạnh phía Nam của thửa đất hộ ông T không còn sử dụng, hộ ông T đã lấn đất đường đi do UBND xã quản lý, khi người sử dụng đất ông T bà N kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận năm 2011. Gia đình ông T không có tranh chấp đất với các hộ liền kề khác. Về phần diện tích đất tăng thêm do sai số trong quá trình đo đạc thực hiện cấp GCNQSD đất, do vậy đủ điều kiện để chỉnh lý biến động theo quy định.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản:

Thửa đất gia đình ông T đang quản lý sử dụng có diện tích là 457,3 m² + 67,6 m² = 524,9m². Thửa đất của gia đình ông T, phía Bắc giáp nương, phía Tây giáp ngõ đi, phía Nam giáp nhà ông B2, ông X đều đã xây tường bao, phía Đông giáp đất gia đình bà B, đã xây tường bao một đoạn phía sau nhà ở và một đoạn phía trước nhà ở. Ông T xác định gia đình ông xây tường bao từ năm 1991. Tài sản trên đất gồm có nhà ở 2 tầng, 01 chuồng gà xây năm 1991, sân; tường bao phía Bắc, phía Tây, phía Nam của thửa đất xây năm 1991; tường bao phía Đông tiếp giáp thửa đất gia đình bà B, gồm 01 đoạn tường dài 6,87m, cao 1,2m của gia đình ông T (*phía trước nhà ở*), 01 đoạn tường (*phía sau nhà ở*) dài 6,31m, cao 1,2m của gia đình ông T. Diện tích đất gia đình bà B quản lý sử dụng là 833m². Tài sản trên đất gồm có nhà ở 2 tầng, bếp, sân.

Phần diện tích đất đang tranh chấp, theo bà B trình bày gia đình ông T lấn chiếm sang có chiều rộng 2.1m x với chiều dài ranh giới đất giữa hai gia đình, được xác định là 67,6m² đất.

Tòa án đã tiến hành đào, thuôn đất tại 4 vị trí trên đường ranh giới đất theo hiện trạng, thể hiện:

Vị trí (hố) 1: Đào tại phần đất vườn nhà ông T đang quản lý tiếp giáp với tường nhà lợn cũ (*hiện nhà lợn gia đình bà B đã phá làm sân*) của gia đình bà B được xây năm 1995 tồn tại đến nay. Đào sâu so với mặt vườn 62cm, kích thước 37 x 30cm, thể hiện móng tường nhô ra 02cm.

Vị trí (hố) 2: Đào tại phần đất vườn gia đình ông T đang quản lý tiếp giáp với tường gia đình bà B xây năm 2021 (*để làm sân*). Theo ảnh B1 xác định bức tường này xây trên bức tường nhà bếp cũ của gia đình bà B đã phá dỡ. Đào sâu 35cm so với mặt vườn, kích thước 30 x 45 cm thể hiện bức tường xây thẳng đứng.

Vị trí (hố) 3: Đào tại phần đất gia đình bà B đang quản lý tiếp giáp với bức tường bao của gia đình ông T xây dựng từ năm 1991. Đào sâu 60cm, kích thước 70 x 45 cm, thể hiện phần móng nhô ra so với bức tường 6 cm. Bức tường có các trụ cột thể hiện phần tai tường nhô ra 10 cm so với mặt tường.

Vị trí (hố) 4: Đào tại phần đất gia đình bà B đang quản lý tiếp giáp với bức tường bao của gia đình ông T xây dựng từ năm 1991. Đào sâu 45cm, kích thước 50 x 25 cm, thể hiện móng nhô ra so với bức tường 5 cm. Trên bức tường có hàng gạch xây quay ngang thể hiện phần tai tường nhô ra 5 cm so với mặt tường.

Đường ranh giới hiện trạng đất giữa hai hộ gia đình, đo vẽ theo hiện trạng mép ngoài của phần tai tường, cột tường của bức tường bao của gia đình ông T và cách mép tường chuồng lợn cũ (*hiện là tường bao sân*) của gia đình bà B 02cm.

Hội đồng định giá xác định giá trị đất ở tại vị trí đất có tranh chấp là 4.000.000đồng/1m²; giá trị đất trồng cây lâu năm là 80.000đ/1m².

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST, ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 147, 157 và 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B về việc buộc ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị N phải trả 69,79 m² đất.

Xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02 tại thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương của gia đình ông T, bà N với thửa đất số 13 của gia đình bà B là đoạn thẳng nối bởi các điểm A19, A21, A22, A23, A24, A25, A26 và A4. Có sơ đồ kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2011 do UBND huyện N cấp cho ông Đặng Văn T (Chí) và bà Đặng Thị N đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 02, diện tích 499 m².

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Đặng Quốc B1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là nha Đặng Quốc B1 có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B. Căn cứ kháng cáo: Tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa không căn cứ vào hồ sơ pháp lý. Căn cứ vào ý kiến của UBND huyện N, tại mục 1.3, thửa 12, 13 do có tranh chấp về mốc giới giáp ranh nên đo gộp chung 2 thửa có tổng diện tích 1.197m², đứng tên người sử dụng gồm 2 hộ. Mục 3.1 việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ ông T, hồ sơ không đủ thành phần theo quy định vì tờ bản đồ số 2 thể hiện đất còn tranh chấp. Căn cứ Điều 203, Điều 101 Luật Đất đai 2013 thì việc cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất không có giấy tờ thì phải sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đất không có tranh chấp là điều kiện bắt buộc để được cấp GCN. Căn cứ số liệu trong sổ mục kê đứng tên cụ Đ thì GCN cấp cho ông T có diện tích không đúng. Diện tích đo thực tế tăng 170,9m² so với sổ mục kê, nhưng không được làm rõ diện tích tăng thêm. Diện tích tăng thêm có một phần lấn chiếm sang đất của nguyên đơn, yêu cầu trả là 69,7m². Do vậy, việc cấp GCN cho ông T khi đất đang tranh chấp là không đúng quy định, yêu cầu hủy GCN cấp cho ông T.

Đại diện bị đơn có ý kiến: Bản đồ năm 2001 có ghi tranh chấp đất giữa 2 gia đình, nhưng thực tế không có sự tranh chấp. Năm 2011, gia đình bị đơn nhận được thông báo làm thủ tục cấp GCN theo đợt, có tổng 170 hộ được cấp GCN chứ không phải mình gia đình bị đơn. Thời điểm làm thủ tục cấp GCN không ai yêu cầu ký giáp ranh. Tứ cận thửa đất có một cạnh tăng 2,1m là do gia đình bị

đơn sử dụng ra lỗi đi chung, gia đình đã đóng thuế đầy đủ, còn 3 cạnh còn lại chiều dài đều giảm. Do vậy, bản án sơ thẩm đã xét xử đúng, bị đơn đồng ý. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Bà N có ý kiến: Đồng ý với ý kiến của người đại diện.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Bản án sơ thẩm giải quyết, xét xử đúng, đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Kháng cáo của Nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thẩm tra công khai tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày, tranh luận của các bên đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Đơn kháng cáo của anh Đặng Quốc B1 được làm tại thời điểm anh B1 không được bà B ủy quyền. Tuy nhiên, cùng ngày 15/7/2024 anh B1 có đơn kháng cáo thì bà B có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm gửi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Đến nay, tại Đơn đề nghị ngày 05/11/2024, bà B khẳng định đơn kháng cáo anh B1 viết, ký tên gửi Tòa án cấp sơ thẩm là ý chí của bà B và tại Hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2024, bà B tiếp tục ủy quyền cho anh B1 tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm. Do vậy, có căn cứ xác định đơn kháng cáo anh B1 lập và ký tên là ý chí, nguyện vọng của bà B, nên cần được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Sự có mặt của các đương sự, người tham gia tố tụng đủ điều kiện tiến hành xét xử vụ án theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa đại diện của Nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa để mời luật sư, đây không phải là căn cứ hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên đề nghị không được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B:

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập, đủ căn cứ xác định gia đình cụ Đ (*nay là ông T, bà N*) quản lý, sử dụng thửa đất số 70, gia đình ông Đ1, bà B quản lý, sử dụng thửa đất số 71 từ khoảng năm 1981; hai thửa đất liền kề, giáp ranh tại phía Đông của thửa đất số 70, phía Tây của thửa đất số 71.

Khi bắt đầu sử dụng đất, hai gia đình đều không có tài liệu, chứng cứ nào về việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất, mô tả, xác định ranh giới, mốc giới, chiều dài, kích thước các cạnh tứ cận của thửa đất số 70, thửa đất số 71. Quá trình sử dụng đất, hai gia đình chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người khác, chưa ký giáp ranh xác nhận về ranh giới, mốc giới của hai thửa đất. Theo hồ sơ đăng ký ruộng đất năm 1985 diện tích đất của gia đình ông T sử dụng là 456m², diện tích đất của gia đình bà B sử dụng là 477 m². Theo hồ sơ đo đạc đất dân cư năm 2001, do hai hộ gia đình không thống nhất ranh giới đất nên đoàn đo đạc đo gộp chung diện tích hai thửa đất là 1.197,4m² (*diện tích hai thửa đã tăng 264,4m²*). Năm 2011, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đợt đại trà tại UBND xã H. UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận cho 180 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã, trong đó có hộ ông T bà N sử dụng 499m² (tăng 43m²) (*theo UBND xã cung cấp, hộ ông T lấn chiếm một phần lối đi tại phía Nam của thửa đất do không còn sử dụng làm lối đi*). Theo kết quả thẩm định ngày 26/01/2024, diện tích đất của gia đình ông T sử dụng là 524,9m²; chiều dài các cạnh của thửa đất, diện tích đều thay đổi so với giấy chứng nhận được cấp năm 2011 (*chiều dài cạnh phía Bắc, phía Đông, phía Tây đều giảm, cạnh phía Nam tăng, diện tích tăng 24,9m², UBND xã cung cấp do sai số đo đạc*); diện tích đất của gia đình bà B sử dụng hiện trạng là 833 m². Như vậy, số liệu về diện tích các thửa đất phản ánh trên hồ sơ, bản đồ qua các thời kỳ, số liệu về diện tích, chiều dài tứ cận của thửa đất phản ánh trong GCNQSD đất của gia đình ông T, bà N không phải là chứng cứ duy nhất để xác định ranh giới, mốc giới đất và đánh giá có hay không việc lấn đất chiếm đất giữa các hộ gia đình. Do vậy, xét thấy cần căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, quá trình quản lý và sử dụng đối với các thửa đất và các tài liệu chứng cứ khác đã thu thập để xác định ranh giới, mốc giới đất, đánh giá về việc lấn chiếm đất.

[5] Từ năm 1981 đến trước năm 2001, không có tài liệu, chứng cứ về việc hai hộ gia đình có tranh chấp về đất đai. Theo bản đồ đo vẽ năm 2001, thể hiện do hai hộ gia đình không thống nhất được ranh giới, mốc giới đất nên đoàn đo vẽ đã đo vẽ diện tích chung hai thửa đất của hai hộ gia đình. Tuy nhiên, từ năm 2001 đến trước khi phát sinh tranh chấp đất trong vụ án này, không có tài liệu nào phản ánh một trong hai gia đình đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết về tranh chấp đất đai. Như vậy, hai gia đình vẫn sử dụng ổn định đất từ năm 1981, hiện trạng sử dụng như hiện nay. Không có tài liệu về việc một trong hai gia đình thay đổi ranh giới, mốc giới đất giáp ranh trong quá trình sử dụng đất. Theo kết quả xem xét thẩm định ranh giới, mốc giới đất hai gia đình sử dụng theo hiện trạng, được xác định là đoạn thẳng nối bởi các điểm A19, A21, A22, A23, A24, A25, A26 và A4. Trong đó, đoạn thẳng A19, A21 đến A22 xác

định theo phần tường nhà lộn còn lại của gia đình bà B xây trong khoảng thời gian sau năm 1985 trước năm 1990 và phần tường làm sân được xây dựng trên tường nhà bếp cũ của gia đình bà B; đoạn thẳng từ A22 đến A23 và A25 đến A26, A4 được xác định theo tường bao gia đình ông T xây dựng từ năm 1991. Mặt khác, nếu xác định theo nguyên đơn trình bày về việc gia đình ông T sử dụng đất lấn sang phần đất gia đình bà B có chiều rộng 2,1 m thì phần nhà ở của gia đình ông T (*được xây dựng từ năm 1986, sửa chữa xây dựng lại trên nền móng nhà cũ từ năm 2000*) xây trên phần đất lấn chiếm có chiều rộng là 1.75m mà gia đình bà B không có ý kiến phản đối hay tranh chấp khi gia đình ông T xây dựng nhà ở kiên cố. Bà B yêu cầu trả lại đất lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia ông T, nhưng lại căn cứ vào cạnh phía Nam thửa đất của gia đình ông T theo hiện trạng tăng 2,16m so với số đo trong giấy chứng nhận để đánh giá gia đình ông T lấn chiếm 2,16m kéo dọc theo ranh giới đất về phía Bắc, mà lại không căn cứ vào cạnh phía Bắc thửa đất của gia đình ông T theo hiện trạng đang bị giảm 0,4m so với số đo trong giấy chứng nhận để đánh giá có việc lấn chiếm đất hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp gia đình nguyên đơn chưa bao giờ được sử dụng, mà do gia đình bị đơn sử dụng, trên đất có nhà, tường bao và các tài sản khác của gia đình bị đơn. Như vậy, Nguyên đơn cho rằng gia đình ông T lấn chiếm đất là không có căn cứ, không phù hợp với việc sử dụng đất của gia đình ông T và gia đình bà B.

[6] Như vậy, ranh giới, mốc giới đất theo hiện trạng đã được hai gia đình xây dựng và đã sử dụng ổn định từ trước năm 1991. Ngoài ranh giới theo hiện trạng như nêu trên, không còn chứng cứ nào khác phản ánh ranh giới, mốc giới đất giữa hai gia đình. Thể hiện, ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất là đoạn thẳng nối bởi các điểm A19, A21, A22, A23, A24, A25, A26 và A4 đã được các bên xác lập và sử dụng ổn định, là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự. Không có căn cứ xác định ông T bà N lấn chiếm đất của gia đình bà B.

[7] Từ các căn cứ nêu trên, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc buộc ông T, bà N trả lại đất lấn chiếm là có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà N: Từ những phân tích trên, xét thấy gia đình ông T, bà N không lấn chiếm đất của gia đình bà B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà N không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn. Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện N cấp cho ông T, bà N không có căn cứ chấp nhận.

[9] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu của bà B không được chấp nhận nên bà B phải chịu chi phí tố tụng là 6.600.000 đồng, bà B đã nộp đủ.

[10] Từ nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, đảm bảo đúng quy định.

[11] Về án phí: Nguyên đơn bà Vũ Thị B là người cao tuổi, đề nghị được miễn án phí nên Tòa án miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà B theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Vũ Thị B; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS- ST, ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Hoa