

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TẠI HÀ NỘI**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 455/2023/DS-PT

Ngày 14/9/2023

*V.v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận 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:* Ông Nguyễn Phan Nam

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Huyền Cường

Ông Phùng Hải Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Cảnh Duy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:** Bà Nguyễn Thị Thu Mai, Kiểm sát viên cao cấp;

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 175/2023/TLPT-DS ngày 08/5/2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 9945/2023/QĐ-PT ngày 24/8/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1961;

Bà Trần Thị T, sinh năm 1965;

Cùng trú tại: Tổ G, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai và đều có mặt;

Hiện ở: Thôn C, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Quang C, Luật sư Công ty L8; địa chỉ: P, Tòa nhà K, số B, đường Đ, phường V, quận N, thành phố Hải Phòng, có mặt;

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Thúy S, sinh năm 1961; trú tại: Số nhà B, phố A, Tổ B, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai, có mặt;

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

- Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai; địa chỉ: Số I, phố X, Tổ D, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến D, Phó Chủ tịch UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai, có đơn xin xét xử vắng mặt;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T trình bày:*

Ngày 25/5/1999, gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng đất của ông Trương Văn Đ và bà Đỗ Thị L, địa chỉ: Phố C, huyện S (nay là thị xã S), tỉnh Lào Cai diện tích 1.280m<sup>2</sup> đất ở và đất vườn tạp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số A 131772 do UBND huyện S cấp ngày 15/6/1990 và được chính quyền địa phương xác nhận theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/7/2004, gia đình ông Q, bà T được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số Đ 797476. Sau đó, ông bà đã xây dựng tường gạch bao quanh ranh giới diện tích đất, việc xây dựng có người làm chứng là người được thuê để xây dựng. Từ năm 2017 đến nay gia đình ông Q, bà T có cho ông Tống Công K mượn đất để trồng rau.

Tháng 4/2020, ông Nguyễn Thúy S đã mang vật liệu đến xây đè lên tường bao quanh đất của nhà ông Q, bà T diện tích là 165,44m<sup>2</sup> (theo Biên bản làm việc ngày 08/6/2020 của UBND phường S về kiểm tra thực địa vị trí tranh chấp giữa hai gia đình; theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2021 diện tích tranh chấp là 164,8m<sup>2</sup>). Toàn bộ diện tích đất tranh chấp gia đình ông Q, bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND phường S, thị xã S đã hòa giải hai lần vào các ngày 17/6/2020 và ngày 28/8/2020 nhưng không thành. Ông Nguyễn Thúy S không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất ngoài giấy xác nhận (viết tay) của một số người về việc sử dụng đất vườn của gia đình ông Nguyễn Thanh T1 và bà Phạm Thị L1 (bố mẹ ông S). Hành vi của ông S là hành vi lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác. Vì vậy ông Q, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thúy S chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 164,8m<sup>2</sup> (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2021 của Tòa án) và phải tháo dỡ toàn bộ phần tường rào đã xây chồng lên tường rào nhà ông Q, bà T để trả lại nguyên trạng đất.

*Bị đơn ông Nguyễn Thủy S1 trình bày*

Đất tranh chấp có nguồn gốc là do bố mẹ ông (ông Nguyễn Thanh T1 và bà Phạm Thị L1) khai phá 60 năm trước. Trên đất có trồng tre làm hàng rào ngăn cách

với đất nhà ông Đ. Sau khi bố mẹ ông chết đã để lại toàn bộ thửa đất cho ông S1 tiếp tục sử dụng. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng đất của nhà ông Đ thì ông S1 không biết, không được ký xác nhận giáp ranh. Ông Q, bà T đã tự ý xây tường bao cao khoảng 20cm đến 30cm bằng gạch bi to, việc gia đình ông Q xây vào thời gian nào thì ông S1 không được biết. Khoảng tháng 03/2020, ông S1 tiến hành xây dựng tường bao quanh nhà đồng thời xây tường bao quanh mảnh đất vườn trên diện tích khoảng 164,8m<sup>2</sup>, tường dày 20cm, chiều cao 1,6m đến 2m, chiều dài là 70m bằng gạch bi nhỏ. Đến tháng 6/2020 thì ông Q đến nhận là đất của gia đình mình và hai bên xảy ra tranh chấp. Ông S1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T và có đơn đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số Đ 797476 do UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T ngày 22/7/2004.

Ngày 20/10/2022, ông S1 có Đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S1 đối với diện tích đất tranh chấp này và buộc ông Q, bà T phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông S1.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai trình bày:

Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 1993, các quy định có liên quan sau khi hộ gia đình ông Đoàn Văn Q có đơn xin giao đất với diện tích 176m<sup>2</sup>, tuy nhiên hộ gia đình ông Q có đơn đề nghị được giao 120,0m<sup>2</sup> do hoàn cảnh khó khăn, sau đó gia đình đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nên đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Theo Sơ đồ xin giao đất ngày 20/02/2003 chỉ thể hiện việc giao đất cho hộ gia đình ông Đoàn Văn Q với diện tích là 176,0m<sup>2</sup> mà không thể hiện diện tích nào khác ngoài diện tích đất trên. Trên GCNQSDĐ thể hiện phần diện tích đất xung quanh nhưng diện tích đất này không xác định là của ông Q hay cá nhân nào khác mà là đất vườn, bãi đá và suối. Vì vậy, chỉ xác định phần diện tích 120,0m<sup>2</sup> theo sơ đồ của GCNQSDĐ thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T.

Đối với diện tích đất này sau khi đối chiếu hồ sơ gốc nhận thấy Giấy chuyển nhượng nhà ở giữa ông Trương Văn Đ, bà Đỗ Thị L với ông Đoàn Văn Q ngày 25/5/1999 không có bản gốc trong hồ sơ mà chỉ có bản sao đã được Phòng Tư pháp chứng thực. Xem kỹ Giấy chuyển nhượng nhà ở nêu trên có nội dung: "*Vợ chồng tôi già yếu nên có nếp nhà ở cộng vườn là 200m<sup>2</sup> thuộc diện tích nhà ở cũ các cụ để lại*". Tuy nhiên, phía dưới cụm từ trên trong giấy chuyển nhượng lại có nội dung nay vợ chồng tôi chuyển nhượng cho anh Q vì anh Q có nhu cầu đưa vợ con lên làm ăn ở S với diện tích nhà ở và bếp + vườn cây ... 200m<sup>2</sup>, vườn trồng được 360m<sup>2</sup> và 720m<sup>2</sup>. Nhìn bằng mắt thường thì đoạn trên đã được sửa chữa và ghi thêm bởi 2 chữ viết khác nhau. Mặt khác theo GCNQSDĐ số A 131772, số vào sổ 00136 do UBND huyện S cấp ngày 15/6/1990 thì ông Trương Văn Đ được sử dụng nhà và đất vườn với tổng diện tích 1.280m<sup>2</sup> tại thị trấn S,

gồm thửa 01 diện tích 200m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Nhà ở + vườn trồng rau, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại khu vực đội 4; thửa 02 có diện tích 360m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng dứa, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại Khu đội 4; thửa 03 có diện tích 720m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng dứa, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại Khu nông trường. Căn cứ địa chỉ của các thửa đất thì UBND thị xã S xác định thửa số 03 là không cùng khu vực với thửa 01 và thửa 02. Theo đó UBND thị xã S nhận định ông Đoàn Văn Q chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất số 01 có diện tích 200m<sup>2</sup> của ông Trương Văn Đ.

Việc UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp GCNQSDĐ cho ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T số Đ 797476, số vào sổ 02202 ngày 22/7/2004 là đúng quy định về thẩm quyền, trình tự và căn cứ pháp lý. Vì vậy, yêu cầu của ông Nguyễn Thúy S về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định:

*1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thúy S chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 162,6m<sup>2</sup> (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2021 của Tòa án) và phải tháo dỡ toàn bộ phần tường rào mà bị đơn ông Nguyễn Thúy S đã xây chồng lên tường rào nhà ông Q, bà T để trả lại nguyên trạng đất.*

*2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thúy S về việc:*

*- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 797476 do Ủy ban nhân dân huyện S (nay là Ủy ban nhân dân thị xã S) cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T.*

*- Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Thúy S đối với diện tích đất tranh chấp và buộc ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông Nguyễn Thúy S.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 20/3/2023, ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T. Buộc ông Nguyễn Thúy S chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đã lấn chiếm là 162,6m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ phần tường bao mà ông S đã xây dựng chồng lên phần tường bao của nguyên đơn để trả lại nguyên trạng đất; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thúy S.

**Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.**

**Nguyên đơn** là ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T **không rút đơn khởi kiện**, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và về cơ bản vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp chưa quy chủ cho ai là chưa chính xác khi GCNQSDĐ cấp cho ông Q thể hiện ngoài 120m<sup>2</sup> đất ở còn bao gồm cả đất vườn như sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 21/3/2004 có tổng diện tích 1.280m<sup>2</sup> như ông T2 (nguyên cán bộ địa chính xã) xác nhận, gia đình ông Q đã sử dụng ổn định từ khi mua đến nay, nếu Tòa thấy chưa có căn cứ xác định phần đất vườn như sơ đồ đo vẽ ngày 21/3/2004 thì đề nghị Tòa tạm đình chỉ và xác minh làm rõ về phần đất này. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Q, bác yêu cầu phản tố của ông S.

Về cơ bản, bị đơn là ông Nguyễn Thúy S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã S vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T là hợp lệ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Ngày 20/3/2023, ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét, giải quyết yêu cầu kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền và thời hiệu giải quyết vụ án:

Do ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thúy S trả lại 164,8m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm, chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất và phải tháo dỡ toàn bộ phần tường rào mà ông Nguyễn Thúy S đã xây chông lên tường rào nhà ông Q, bà T để trả lại nguyên trạng đất. Ông Nguyễn Thúy S có Đơn đề nghị Tòa án giải quyết hủy GCNQSDĐ số Đ 797476 do UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T. Ngày 20/10/2022 ông S có nộ Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S đối với diện tích đất tranh chấp này và buộc ông Q, bà T phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông S. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" và thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền, trong thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về xác định diện tích đất tranh chấp: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021 xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông Q, bà T với ông S có diện tích là 164,8m<sup>2</sup>, tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường công thoát nước, phía Nam giáp đất nhà bà T3, ông T4; phía Tây giáp đất nhà ông N; phía Bắc giáp đất nhà bà Liên H.

Tại Văn bản số 65/TNMT-QLĐ ngày 14/02/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã S có nội dung: "*Theo sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2021 của TAND thị xã Sa Pa đối với diện tích 164,8m<sup>2</sup>. Sau khi lồng ghép diện tích đất trên vào bản đồ địa chính được nghiệm thu năm 2018 thì thửa đất trên có 2,2m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 76, tờ bản đồ địa chính số 117 được quy chủ tên bà Phạm Thị Thanh H1, diện tích còn lại thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ địa chính số 117 chưa được quy chủ do thời điểm đo đạc và nghiệm thu thửa đất trên đang có tranh chấp*".

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2021, ông S có ý kiến về diện tích đất chông lấn với bà Phạm Thị Thanh H1 thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại Đơn đề nghị đề ngày 29/12/2022, ông Q, bà T tự nguyện trả lại diện tích đất 2,2m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 76 quy chủ tên bà Phạm Thị Thanh H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông Q, bà T và ông S là 162,6m<sup>2</sup> còn lại nằm trong thửa số 75, tờ bản đồ địa chính số 117 chưa được quy chủ là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T thì thấy:

[2.1] Theo Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 25/5/1999 giữa ông Trương Văn Đ, bà Đỗ Thị L và ông Đoàn Văn Q là giấy viết tay được UBND thị trấn S xác nhận ngày 16/8/2000, do ông Q cung cấp có nội dung "*Vợ chồng tôi già yếu có*

*nếp nhà ở cộng vườn là 200m<sup>2</sup> thuộc diện tích nhà ở cũ của các cụ để lại. Nay vợ chồng tôi chuyển nhượng cho anh Q ...với diện tích nhà ở và bếp + vườn cây 200m<sup>2</sup>, vườn trồng được 360m<sup>2</sup>, vườn trồng được 720m<sup>2</sup>; vậy làm giấy này chuyển nhượng cho anh Q theo bì đồ số A 131772 cấp ngày 15/6/1990...”; tuy trong giấy có một số nội dung sửa chữa nhưng nội dung sửa chữa này phù hợp với GCNQSDĐ và các đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giám định đối với những nội dung đã sửa chữa trong giấy chuyển nhượng nhà ở là có căn cứ. Nay ông Trương Văn Đ đã chết, bà Đỗ Thị L (vợ ông Đ) cũng là đồng sở hữu có ký tên trong Giấy chuyển nhượng nhà ở có trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2021 xác nhận: “năm 1999 vợ chồng tôi có bán đất và nhà cho vợ chồng Quang T5 nếp nhà và đất trồng được trước cửa nhà đến giáp bờ suối trở lại (hiện nay là công thoát nước của xóm). Khi bán hai gia đình không đo đạc diện tích đất cụ thể là bao nhiêu mà bàn giao đất bằng giáp danh. Gia đình tôi không bán và không có đất bên kia suối hiện ông bà Quang T5 và ông S tranh chấp với nhau”; và tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2022 bà L khẳng định gia đình bà đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số A 131772 ngày 15/6/1990 đối với diện tích đất 1.280m<sup>2</sup>. Ngày 25/5/1999, vợ chồng bà đã bán toàn bộ diện tích đất được cấp GCNQSDĐ này cho ông Q. Tuy nhiên diện tích đất của gia đình bà được cấp GCNQSDĐ và bán cho ông Q không phải diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Q với ông S. Khi ông Đ, bà L được cấp GCNQSDĐ năm 1990 thì diện tích đất được cấp có vị trí, ranh giới rõ ràng và nằm về phía 1 bên của bờ suối chứ ông bà không có đất nằm ở phía bên kia bờ suối. Tại các Biên bản lấy lời khai của các con của bà L, ông Đ là anh Trương Hồng G ngày 07/10/2022 và anh Trương Quang D1 ngày 12/12/2022 thì các anh đều khai thống nhất với lời khai của bà Đỗ Thị L và đều xác định diện tích đất của gia đình được cấp GCNQSDĐ năm 1990 có ranh giới rõ ràng và nằm ở một phía của rãnh nước. Năm 1990, ông Đ, bà L bán toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ cho ông Q, bà T5 nhưng không có diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa ông Q, bà T5 với ông S.*

[2.2] Theo lời khai của ông Q, bà T5 thì: Do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà, ông Đ, bà L không hỏi ý kiến của con trai là anh L2, nên anh L2 không có nhà ở và xảy ra tranh chấp. Theo Biên bản làm việc ngày 21/3/2004 do ông Q cung cấp thể hiện nội dung làm việc để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T5 với ông Đ thì 2 gia đình nhất trí thỏa thuận như sau:

- “1. Đo đạc lại diện tích đất nhà ở phân vạch ranh giới với các hộ liền kề;*
- 2. Vẽ sơ đồ cụ thể của từng thửa đất.*
- 3. Ông Q nhất trí khu vực con trai ông Đ là anh L2 đã làm nhà ông Q không đả động đến. Phần đất còn lại đo trả cho ông Q 200m<sup>2</sup> cho đủ diện tích.*
- 4. Từng thửa đất có sơ đồ kèm theo.”*

[2.3] Căn cứ biên bản trên thì các bên đã lập Sơ đồ diện tích đất nhà ở và vườn của ông Trương Văn Đ chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Q do ông Trần Trung T6, Cán bộ địa chính thị trấn S vẽ ngày 21/3/2004, có xác nhận của UBND thị trấn S. Xem xét sơ đồ đất ngày 21/3/2004 thì diện tích đất hộ ông Đ chuyển nhượng cho ông Q là:  $840\text{m}^2 + 69,3\text{m}^2 + 21,2\text{m}^2 + 150\text{m}^2 = 1.080,5\text{m}^2$  tại tổ G thị trấn S, có phần đất tranh chấp  $150\text{m}^2$  giáp ranh với đất bà Phạm Thị L1 (mẹ ông Nguyễn Thúy S) nhưng không được bà L1 và các hộ liền kề ký giáp ranh, sơ đồ không có bản gốc, không xác định được phần đất ông Q, bà T5 cắt lại phần đất anh L2 đã làm nhà có vị trí, kích thước thế nào, phần diện tích đất còn lại ông Q, bà T5 nhận chuyển nhượng của ông Đ là bao nhiêu, kích thước thế nào khi biên bản ông Q đề nghị đo trả cho ông diện tích  $200\text{m}^2$ ... Theo Biên bản xác minh do ông Nguyễn Quang C, Luật sư Công ty L8 là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Q lập ngày 27/10/2020 thì ông Trần Trung T6 (nguyên cán bộ địa chính UBND thị trấn S nay là cán bộ phường H xác nhận về việc lập Biên bản làm việc và Sơ đồ thửa đất tranh chấp ngày 21/3/2004, trong sơ đồ đã đo vẽ toàn bộ ranh giới thửa đất nhà ông Q là  $1.280\text{m}^2$ . Lời khai người làm chứng ông Trần Xuân T7 ngày 21/01/2021 cũng chỉ xác nhận về việc được chứng kiến việc lập sơ đồ thửa đất ngày 21/3/2004 chứ không xác nhận diện tích đất tranh chấp có nằm trong sơ đồ này không. Như vậy, lời khai của ông Trần Trung T6 và ý kiến của ông Q trong Biên bản làm việc ngày 21/3/2004 là không phù hợp với nhau; theo Biên bản làm việc và Sơ đồ diện tích đất ngày 21/3/2004 thì cũng không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa ông Q, bà T5 với ông S có nằm trong diện tích đất ông Q, bà T5 nhận chuyển nhượng của ông Đ theo Sơ đồ lập ngày 21/3/2004 hay không.

[2.4] Ông Q cho rằng tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L theo GCNQSDĐ  $1.280\text{m}^2$  nhưng diện tích đất trên thực tế là khoảng  $7.000\text{m}^2$ , trong đó có 03 thửa đất ở các vị trí khác nhau; diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 01, trong GCNQSDĐ ghi diện tích  $200\text{m}^2$ , mục đích nhà ở + vườn tại khu vực Đội 4 nhưng diện tích thực tế của thửa 01 là  $1.280\text{m}^2$ . Nhưng theo sơ đồ đất ngày 21/3/2004 thì việc ông Q xác định diện tích đất thực tế khác so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ là không có căn cứ.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q cũng đã khẳng định thửa  $360\text{m}^2$  đất và thửa  $720\text{m}^2$  đất ông mua của gia đình ông Trương Văn Đ không thuộc khu vực đất đang tranh chấp; lời khai này phù hợp với Văn bản số 507/TNMT-QLĐ ngày 21/10/2022 của UBND thị xã S phúc đáp Thông báo số 555/TB-TA ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai thì theo GCNQSDĐ số A 131772 ngày 15/6/1990, ông Đ “*được sử dụng nhà và đất vườn với tổng diện tích  $1.280\text{m}^2$  tại thị trấn S, gồm thửa 01 diện tích  $200\text{m}^2$ , mục đích sử dụng: Nhà ở + vườn trồng rau, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại khu vực đội 4; thửa 02 có diện tích  $360\text{m}^2$ , mục đích sử dụng: Trồng dứa, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại khu đội 4; thửa 03 có diện tích*



720m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng được, thời hạn sử dụng: Lâu dài tại Khu nông trường, căn cứ địa chỉ của các thửa đất thì UBND thị xã S xác định thửa số 03 không cùng khu vực với thửa 01 và thửa 02”; và các lời khai của bà Đỗ Thị L, anh Trương Hồng G, anh Trương Quang D1, thì có căn cứ xác định tại khu vực đất đang tranh chấp, ông Q chỉ nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trương Văn Đ thửa 01 diện tích 200m<sup>2</sup>, hoặc nếu 02 thửa (thửa 01 diện tích 200m<sup>2</sup> và thửa 02 có diện tích 360m<sup>2</sup>) có tổng diện tích 560m<sup>2</sup>, không phải 1.080,5m<sup>2</sup> đất như sơ đồ đất ngày 21/3/2004 đã xác định.

[2.6] Tại Văn bản số 159/UBND-TNMT ngày 19/04/2022, Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã S có nội dung: "Theo GCNQSDĐ số A 131772 do UBND huyện S cấp ngày 15/6/1990 tên ông Trương Văn Đ không thể hiện sơ đồ, do đó không có cơ sở để xác định thửa đất theo GCNQSDĐ trên có nằm trong diện tích đất theo GCNQSDĐ số Đ797476 do UBND huyện S cấp năm 2004 không". Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, bà L thì ông Q, bà T5 chỉ kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất để đề nghị cấp GCNQSDĐ cho diện tích 120m<sup>2</sup> đất ở, nhưng không xác định thuộc thửa đất nào ghi trong GCNQSDĐ của ông Đ, bà L và được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số Đ 797476 diện tích 120m<sup>2</sup> đất ở tại tổ G (đội 4 trước đây); phần còn lại ông Q bà T5 cũng không kê khai đăng ký quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trích lục thửa đất trong GCNQSDĐ có vẽ một số diện tích vườn xung quanh diện tích đất ở nhưng không có kích thước, diện tích, không xác định của ai. Ông Q cho rằng toàn bộ diện tích đất trên thuộc thửa số 1 ông nhận chuyển nhượng từ ông Đ, phần diện tích xung quanh bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ ông được cấp là của ông là không phù hợp với diện tích đất trong giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 25/5/1999 và lời khai của ông Q tại phiên tòa phúc thẩm như đã nhận định tại [2.6] ở trên. Diện tích đất theo sơ đồ được lập ngày 21/3/2004 ít hơn tổng diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ số A 131772 cấp cho ông Đ, bà L nhưng lớn hơn rất nhiều diện tích thửa đất ông Q xác định nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L và GCNQSDĐ cấp cho ông Đ, bà L không có sơ đồ, nên không xác định được vị trí, kích thước, diện tích đất ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông Q. Do đó, không có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông Q, bà T5 với ông S nằm trong các thửa đất đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số A 131772 ngày 15/6/1990 cho ông Trương Văn Đ và GCNQSDĐ số Đ 797476 ngày 22/7/2004 cấp cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T; nên việc ông Q, bà T cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L và đã được cấp GCNQSDĐ là không có căn cứ.

[2.6] Ông Q, bà T khai sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà L, ông bà đã quản lý, sử dụng đất ổn định đến năm 2017 thì cho ông Tống Công K mượn đất để canh tác, trồng rau bí, rau cải xòe đến nay. Năm 2018, ông bà xây dựng bờ bao cao bằng 8 hàng gạch ba vanh ba mặt xung quanh để bảo vệ đất; và cung cấp

một số ảnh chụp cho rằng ảnh này thể hiện việc ông bà xây gạch bờ bao quanh thửa đất, tuy nhiên các ảnh này không xác định được thời điểm chụp ảnh, người chụp... Nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh quá trình sử dụng của mình đối với diện tích đất tranh chấp là ổn định, lâu dài từ khi nhận chuyển nhượng (năm 1999) đến khi phát sinh tranh chấp;

[2.7] Phía ông Nguyễn Thúy S cho rằng: diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do bố mẹ đẻ ông (ông Nguyễn Thanh T1 và bà Phạm Thị L1, đã chết) khai phá, trên đất có trồng tre làm hàng rào ngăn cách với đất nhà ông Đ. Sau khi bố mẹ chết đã để lại toàn bộ đất cho ông tiếp tục sử dụng, khoảng tháng 3/2020 ông đã xây tường bao quanh mảnh đất với chiều dày 20cm, chiều cao 1,6m đến 2m, chiều dài 70m bằng gạch bi nhỏ. Tháng 6/2020 thì phát sinh tranh chấp với ông Q, bà T. Việc ông Q, bà T xây tường bao quanh thửa đất khoảng 20cm đến 30cm là tự ý xây, ông S không biết việc này. Ông S cung cấp Bản di chúc của bà Phạm Thị L3 (L1) lập ngày 29/4/2009 nội dung chia lô đất số A 131752 cấp ngày 15/6/1990 (đất thổ cư), khu đất vườn lê đội 4 cũ và tiền, vàng cho các con, cháu, em trai ruột của bà; Biên bản họp gia đình về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 05/11/2022 giữa ông Nguyễn Thúy S, ông Nguyễn Thanh L4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, ông Phạm Như T8, bà Nguyễn Thùy L5 về việc đồng ý cho ông S được toàn quyền quản lý, sử dụng, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 165m<sup>2</sup> tại tổ G, phường S (cũng là diện tích đất tranh chấp hiện nay giữa ông Q, bà T với ông S); các Giấy xác nhận của người làm chứng về nguồn gốc đất và theo đề nghị của ông S, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai người làm chứng là bà Đỗ Thị L, ông Trần Doãn T9, ông Nguyễn Duy C1, ông Nguyễn Tất L6, ông Trần Trung L7, bà Nguyễn Bích H2 đều là những người sinh sống hoặc có đất canh tác ở gần vị trí đất đang tranh chấp giữa ông Q, bà T với ông S, những người làm chứng đều xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của nhà bà T1 (mẹ đẻ ông S) khai hoang, khu vực đất tranh chấp trước đó có một số hộ canh tác, sử dụng và có ranh giới rõ ràng, có 01 rãnh thoát nước là ranh giới giữa đất nhà bà T1 với đất của ông Đ bà L và nhà ông Đ, bà L chỉ có đất ở một phía của rãnh thoát nước. Xét nội dung Bản di chúc của bà Phạm Thị L3 (L1) lập ngày 29/4/2009 không xác định được tài sản bà L3 (L1) định đoạt trong di chúc có bao gồm diện tích đất tranh chấp hay không. Đối với biên bản họp gia đình về việc giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 05/11/2022 không có xác nhận, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thanh L4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, ông Phạm Như T8, bà Nguyễn Thùy L5 đã có Bản tự khai tại Tòa án và đều có ý kiến về việc diện tích đất tranh chấp là của cụ Phạm Thị L1, sau khi cụ L1 mất thì ông Nguyễn Thúy S là người quản lý, đối với phần diện tích đất này những người thừa kế khác của bà L1 đều thống nhất tặng cho phần quyền thừa kế của mình (nếu được) cho ông S. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Thanh L4, bà Nguyễn Thị Xuân N1, ông Phạm Như T8, bà

Nguyễn Thùy L5 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông S và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất của bà Phạm Thị L1 đã được cấp GCNQSDĐ số A 131752 do UBND huyện S cấp ngày 15/6/1990. Tuy nhiên GCNQSDĐ này được cấp cùng thời điểm với GCNQSDĐ cho ông Trương Văn Đ, bà Đỗ Thị L, không có sơ đồ, tọa độ thể hiện vị trí thửa đất nên không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị L1.

[2.8] Theo Văn bản số 477/UBND-ĐC ngày 30/11/2022 của UBND phường S xác định trong sổ mục kê, sổ địa chính năm 2000 được lưu trữ tại UBND phường S thì vị trí thửa đất tranh chấp 01 phần trên thửa đất số 80, tờ bản đồ P7-35, mục đích sử dụng: Hg/b mang tên UBND thị trấn; Theo Bản đồ địa chính năm 2018 không thể hiện cá nhân, hộ gia đình nào đăng ký, kê khai sử dụng diện tích đất tranh chấp. Như vậy, trước khi xảy ra tranh chấp thì cả ông Q, bà T và gia đình ông S đều không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

[2.9] Từ những phân tích trên thấy rằng có căn cứ khẳng định diện tích 162,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp giữa ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Thúy S thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn S (nay là phường S, thị xã S). Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T về việc buộc ông Nguyễn Thúy S chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và phải tháo dỡ toàn bộ phần tường rào đã xây chồng lên tường rào nhà ông bà để trả lại nguyên trạng đất và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thúy S về việc đề nghị Tòa án công nhận ông có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Thúy S về việc hủy GCNQSDĐ số Đ 797476 do UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T:

Như đã nhận định ở phần trên thì diện tích đất tranh chấp giữa ông Q, bà T với ông S không nằm trong GCNQSDĐ số Đ 797476 do UBND huyện S cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Q, bà T. Do đó, việc UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Q, bà T không xâm phạm đến quyền, lợi ích của ông S, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc hủy GCNQSDĐ số Đ 797476 do UBND huyện S cấp ngày 22/7/2004 cho hộ ông Q, bà T là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí: Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000297 ngày 27/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Xác nhận ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị T đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

#### **Nơi nhận**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKS ND tỉnh Lào Cai;
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự theo địa chỉ trên;
- Lưu HSVA, Phòng HCTP.

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

**Nguyễn Phan Nam**