TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-PT
Ngày: 24/01/2024
"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Hoàng Thị Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở 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 383/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Dương Thị T, sinh năm 1966; nơi ĐKHKTT: Số nhà A, tổ dân phố I, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; nơi cư trú hiện tại: Bản H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn T1 – Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

**** Bị đơn:***

- Ông Dư Công B, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà B, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Đình T2, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà C, tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; hiện tạm trú tại: Thôn B, xã N, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quý H1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố Đ; vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Dư Công T3, bà Đào Minh N; cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố F, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; đều vắng mặt.

- Chị Bùi Thị H2; địa chỉ: Số nhà G, đường V, tổ dân phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày:

Năm 2017, bà Dương Thị T được chị gái là Dương Thị Kim D tặng cho thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, diện tích 106,1 m^2 tại địa chỉ tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 10/3/2017 tại Văn phòng C2). Ngày 27/4/2017, bà T được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH38205.

Trước đó, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56 đã được chuyển nhượng qua rất nhiều người, cụ thể như sau:

Nguồn gốc thửa đất này là của gia đình ông Trương Đức H3, bà Phạm Thị H4 khai hoang từ năm 1970. Ngày 27/01/1995, ông bà H4 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Thu H5 100 m^2 đất, có chiều rộng 05 m bám mặt đường 279 (nay là đường V), chiều sâu là 20 m.

Ngày 10/7/1995, bà Trịnh Thị Thu H5 đã bán lại thửa đất này cho ông Lại Văn T4 (bố vợ ông Trần Đình T2). Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai và Bản đồ địa chính lập năm 2010 thì thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56 của ông Lại Văn T4 có tổng diện tích là 106,1 m^2. Năm 1999 ông T4 đã ủy quyền cho con gái là Lại Thị H6 và Lại Thị T5 được quyền bán đất. Sau khi ông T4 chết (giấy chứng tử cấp ngày 30/8/2010), gia đình đã tổ chức họp và thống nhất giao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với 106,1 m^2 đất này cho bà Lại Thị H7. Ngày 04/11/2013 bà H7 được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BG 010005.

Bà T không biết bà Trịnh Thị Thu H5 hiện đang ở đâu; còn bà Lại Thị H7 hiện nay đã chuyển về sinh sống ở Hà Nội, không biết địa chỉ cụ thể.

Năm 2014, bà H7 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Bùi Thị H2. Ngày 23/01/2014, bà H2 được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BG 012336.

Ngày 18/11/2014, bà H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1698/2014 với ông Lê Văn T6, bà Dương Thị Hồng P. Ngày 21/11/2014 ông T6, bà P được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BG 016726. Sau đó, ông T6 bán thửa đất này cho bà Dương Thị Kim D; ngày 15/9/2015 bà D được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BG 066530.

Năm 2017, bà D tặng cho bà T thửa đất có chiều rộng 05 m, chiều dài một bên là 21,2 m, bên còn lại là 21,3 m; vị trí thửa đất một bên giáp nhà ông Trần Đình T2, còn một bên giáp đất của ai bà không nắm được, sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng: thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56 là tài sản riêng của bà (được chị gái tặng cho riêng), không liên quan đến ông Đỗ Quốc T7 (chồng bà).

Qua tìm hiểu, bà T được biết diện tích đất nhận chuyển nhượng có gia tăng thêm 6,1 m (tăng chiều dài mảnh đất) thì được Phòng T20 thành phố trả lời là do diện tích đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính lập năm 2010 đã được Nhà nước phê duyệt, việc đo đạc được thực hiện bằng máy móc có bắn tọa độ còn tại thời điểm năm 1995 việc đo đạc được thực hiện thủ công bằng thước dây nên có thể có chênh lệch về diện tích.

Ngày 12/3/2021, bà T có đơn đề nghị gửi các cơ quan chuyên môn để xác định lại mốc giới đối với diện tích đất. Kết quả đo đạc xác định: Một phần diện tích thửa đất đang có hệ thống thoát nước của gia đình ông Trần Đình T2 và một phần tài sản là nhà bán mái tôn không có tường rào của gia đình ông Dư Công B làm sang phần diện tích đất của bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Dư Công B phải trả lại cho bà diện tích đất: Chiều ngang giáp mặt đường Võ Nguyên G 50 cm, chiều ngang giáp đồi 50 cm, chiều dài là 21,2 m (theo biên bản làm việc ngày 12/3/2021) và tháo dỡ phần tài sản (nhà mái tôn, không có tường rào) trên diện tích đất đang làm lấn sang đất của bà.

- Yêu cầu ông Trần Đình T2 trả lại cho bà phần diện tích đất đang bị lấn chiếm bởi cống thoát nước, chiều ngang giáp mặt đường Võ Nguyên G là 06 cm, phía giáp đồi là 10 cm, chiều dài là 21,3 m (theo biên bản làm việc ngày 12/3/2021).

** Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Đình T2 trình bày:*

Diện tích đất và tài sản trên đất của ông Trần Đình T2 tại tổ dân phố H, phường H có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất 262 m^2 của ông Trương Đức H3 khai hoang năm 1970; sau đó, ông H3 cho con gái là bà O. Năm 1994, ông H3 và bà O đã vay tiền của bà Trần Thị S (là vợ ông Trương B1 - bán thuốc) để xây nhà trên diện tích đất này; đồng thời cầm cố nhà và đất cho ông bà Ba S1. Do không trả được tiền nên ông H3 và bà O đã đồng ý trả cho bà S1, ông B1 ngôi nhà và diện tích đất đã cầm cố. Năm 2001, bà S1, ông B1 chuyển nhượng 60 m^2 đất cho ông Trần Đình T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/8/2001, theo đó ranh giới thửa đất được xác định như sau: Phía Đông giáp đất chị H6, phía Tây giáp đất anh D1, phía Nam giáp Q, phía Bắc giáp đồi cây; tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây, giá trị chuyển nhượng đất là 30 triệu đồng, tài sản trên đất là 20 triệu đồng. Tài sản trên đất là ngôi nhà 01 tầng, xây dựng kiên cố, có chiều ngang thực tế là 5,66 m, chiều sâu của ngôi nhà ông T2 chưa đo bao giờ nên không biết là bao nhiêu. Các tài liệu, chứng cứ mà ông H3 và ông bà B1 - S1 đưa cho ông T2 thể hiện mảnh đất có nhiều diện tích khác nhau nhưng ông T2 khẳng định trong suốt 24 năm sinh sống tại ngôi nhà trên đất từ khi ông nhận bàn giao cho đến thời điểm hiện tại không thay đổi, không tranh chấp với ai nên ông không tiến hành đo đạc và không biết diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích 60 m^2 nhưng khi nhận đất trên thực địa thì diện tích lớn hơn so với diện tích ghi trong hợp đồng. Trong suốt thời gian 24 năm ông T2 sử dụng ổn định nhà và đất cho đến nay không tu sửa, cải tạo thêm. Theo hồ sơ quản lý đất đai của cơ quan nhà nước thì diện tích đất của gia đình ông T2 hiện nay là 113,1 m^2.

Những người là chủ sử dụng đất cũ gồm: Ông Trương Đức H3, bà Phạm Thị H4, ông Trương B1 hiện đã chết; bà Trần Thị S (vợ ông Trương B1) hiện đã chuyển về sinh sống ở Hà Nội, ông T2 không biết địa chỉ cụ thể.

Theo ông T2, nguồn gốc diện tích đất của bà Dương Thị T và ông Dư Công B đang sử dụng, cũng được tách ra từ thửa đất 262 m^2 của ông Trương Đức H3 khai hoang năm 1970. Ông T2 và ông Trương Đức H3 là anh em họ hàng, thường xuyên qua lại thăm hỏi nên ông T2 biết rõ về nguồn gốc diện tích đất của ông H3, sau khi ông H3 xây dựng nhà xong, mảnh đất trống bên cạnh chỉ còn lại 09 m chiều rộng (trừ phần đường đi vào bếp nhà ông H3 là 1,2 m chiều rộng) và 15 m chiều sâu (giáp hàng rào sắn nhà ông T), đất đồi, chưa san ủi vẫn còn nguyên hiện trạng; ông T2 và ông H3 dùng thước dây loại 20 m để đo mảnh đất bên cạnh, có sự chứng kiến của ông Vũ Viết M là tổ trưởng tổ dân phố H, phường H trước đây. Khoảng cuối tháng 8, đầu tháng 9/1994, ông T2 lại lên nhà ông H3 để bàn bạc việc mua đất, ông H3 nói ông đã cho vợ chồng con gái và con rể là Trương Thị T8, Nguyễn Hữu T9 05 m đất chiều rộng, chiều dài giáp

đất của ông T; phần đất còn lại ở giữa rất hẹp, chỉ còn 04 m chiều rộng nên ông T2 không mua.

Sau khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông T9, bà T8 đã bán đất cho ông Dư Công B như thế nào thì ông T2 không nắm được.

Theo ông T2, nguồn gốc thửa đất bà Dương Thị T đang sử dụng là đất của ông Lại Văn T4 mua của ông Trương Đức H3, được tách ra từ phần diện tích 262 m^2 đất ông H3 khai hoang năm 1970. Thời điểm năm 1994-1995 ông Trần Đình T2 vẫn là con rể của ông Lại Văn T4 (vợ ông T2 là bà Lại Thị T5; ông T2 và bà T5 ly hôn năm 2001); ông T2 đã bàn với gia đình và cùng bà Lại Thị H6 (con gái ông T4 và là em vợ của ông T2) đứng ra làm thủ tục mua đất của ông H3, thửa đất này có chiều rộng giáp mặt đường quốc lộ 279 là 04 m - 4,2 m, chiều dài 15 m, tổng diện tích khoảng 60 m^2 đất ở, không có đất vườn vì đất vườn của ông H3 không có trong giấy tờ, việc đo đạc thực tế có ông C là Phó phòng địa chính thị xã Đ (nay đã chuyển vùng, không biết địa chỉ), ông A nhân viên địa chính thị xã (nay đã chuyển vùng, không biết địa chỉ), ông M là tổ trưởng tổ dân phố H, phường H (ông M đã chết) đến đo đạc, xác định. Sau đó, ông T2 đưa ông T4 và ông H3 đến Phòng T20, cơ quan thuế để làm các thủ tục pháp lý gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, T10 trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi làm xong các thủ tục giấy tờ này ông T2 đưa hết lại cho ông T4 để ông T4 cất giữ. Khi mua đất của ông H3, hiện trạng đất là đất đồi, không có vật, kiến trúc, hoa màu gì trên đất. Một thời gian sau ông T4 về quê Thái Bình sinh sống, toàn bộ giấy tờ đất ông T4 giao lại cho bà Lại Thị H6. Tiếp theo các biến động của thửa đất này ông T2 không nắm được.

Đầu năm 2011, bà Dương Thị T mời ông T2 lên nhận ranh giới đất, ông T2 có thắc mắc là việc mua bán giữa bà H6 và bà T tại sao không mời ông ký giáp ranh, ông T2 cũng không biết việc bà T đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ. Sau buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2022 ông T2 biết được một phần diện tích đất của ông được cấp vào GCNQSDĐ của bà T, ông T2 cho rằng việc UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ cho bà T là không đúng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng thời ông phản tố đề nghị Tòa án: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/4/2017 cho bà Dương Thị T.

** Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Dư Công B trình bày:*

Năm 1994, ông Dư Công B nhờ anh trai ruột là ông Dư Công T3 đứng tên mua hộ một mảnh đất của bà Trương Thị Kim T11 và ông Nguyễn Hữu T9 có địa chỉ tại tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ (trước đây là phố C, phường H, thành phố Đ) với giá 30 triệu đồng, diện tích đất: chiều rộng bám mặt đường quốc lộ 279 là 05 m, chiều dài sâu vào trong đồi 40 m. Việc mua bán đất được

làm "*Biên bản chuyển quyền đất và hoa mầu*" đề ngày 29/9/1994, có xác nhận của tổ trưởng dân phố và UBND phường H, ngày 28/9/1994 ông T3 đã nộp thuế trước bạ; việc giao nhận đất được hai bên tiến hành đo đạc, xác định ranh giới và giao trên thực địa nhưng không lập sơ đồ đất, có ông Đoàn Chiến T12 làm chứng (hiện tại ông T12 đã chết). Sau đó ông T3 chuyển lên công tác tại tỉnh Lai Châu, ông T3 đã làm giấy ủy quyền cho ông B được toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng diện tích đất đã mua. Năm 2010 khi các cơ quan Nhà nước đo đạc, lập bản đồ địa chính ông B không được thông báo và cũng không biết gì về việc này. Theo bản đồ địa chính năm 2010 ông B được cung cấp thì đất của ông có chiều rộng bám mặt đường là 4,76 m, chiều dài hai bên là hơn 20 m, không thể hiện tên ông B trên bản đồ mà chỉ thể hiện đất của ông T, bà C1, ông T4 ở hai bên. Năm 2019, ông B làm móng nền và làm nhà khung sắt lợp tôn trên đất để cho thuê làm gara xe không có ai tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước nào lập biên bản ngăn chặn. Chỉ khi bà T khởi kiện tại Tòa án thì mới có tranh chấp.

Ông B cho rằng, thửa đất này là tài sản của ông B có trước khi kết hôn với bà Cao Thị Tuyết L nên đề nghị Tòa án không đưa bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất.

Ông B cho rằng: Nguồn gốc đất của bà T trước đây là của ông bà Trương Đức H3, Phạm Thị H4 chuyển nhượng qua nhiều người, trong đó có bà Lại Thị H6 (chồng tên là Q), do bà H6 đến gặp ông B để bàn bạc chung nhau thuê máy san ủi cải tạo mặt bằng đất nên ông B mới biết bà H6 là người sử dụng thửa đất liền kề. Sau đó một thời gian, ông B được biết thửa đất đó được chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H2 (cháu gái bà T); bà H2 chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn T6; sau đó ông T6 chuyển nhượng cho bà Dương Thị Kim D (chị gái bà T); bà D tặng lại cho bà Dương Thị T nhưng diện tích trên giấy tờ đều sai về chiều rộng vì ông B và bà D đã cùng nhau đo diện tích đất của hai gia đình bằng thước dây, sau khi đo đạc xác định được chiều rộng diện tích đất của hai gia đình là 9,3 m, cụ thể: đất của ông B có chiều rộng là 5 m, còn đất bà D chỉ có chiều rộng là 4,3 m; sau đó bà D bàn bạc với ông B là đất hẹp chiều ngang nên muốn mua lại phần đất của ông B để mở rộng diện tích sử dụng, ông B không bán, bà D bảo bán cho ông B thửa đất của bà D, nhưng ông B không có tiền để mua.

Nay bà T khởi kiện đòi đất và yêu cầu ông B tháo dỡ phần công trình xây dựng sang đất của bà T, ông B không đồng ý vì cho rằng, ông là người mua đất và nhận đất từ năm 1994, việc mua bán diễn ra công khai, hợp pháp, được chính quyền địa phương chứng thực, ông sử dụng đất ổn định, đúng diện tích đất đã mua, không lấn chiếm của ai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B khai: Tại buổi xem xét, thẩm định bổ sung ngày 28/3/2023, cơ quan chuyên môn đo đạc diện tích nhà tôn ông đã dựng làm gara xe, có chiều rộng phía trước giáp đường V là 5,1 m, chiều rộng phía sau

giáp đồi là 5,14 m. Sau buổi thẩm định, ông đã tự tháo dỡ nhà tôn để dựng lại đúng diện tích đất đã mua với chiều rộng 5 m, chiều sâu hơn 20 m; sau khi sửa xong ông đã mời cán bộ địa chính phường và trưởng phố đo đạc lại, lập biên bản ghi nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét tại chỗ, ông B nhất trí tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang đất bà T như kết quả mà Tòa án đã đo lại.

** Trong quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Bà Bùi Thị H2 trình bày:

Năm 2014, bà H2 có mua của bà Lại Thị H7 thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên với diện tích 05 m x 21,2 m = 106,1 m^2. Việc mua bán đất được thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật, bà H2 đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ.

Năm 2015, bà H2 chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Văn T6, việc chuyển nhượng tuân thủ đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật, ông T6 đã được UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa bà H7 với bà H2, giữa bà H2 với ông T6 đều tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và không có tranh chấp. Bà H2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu phản tố của ông T2 và không giao nộp tài liệu, chứng cứ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Ông Dư Công T3 và bà Đào Minh N thống nhất trình bày:

Ngày 29/9/1994, ông Dư Công T3 đứng tên mua hộ em trai là ông Dư Công B 100 m^2 của ông Nguyễn Hữu T9 và bà Trương Thị T11, với giá 30 triệu đồng (do thời điểm đó ông B chưa lập gia đình). Hai bên đã lập Biên bản chuyển quyền đất và hoa màu, có xác nhận của UBND phường H, ông T3 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Khi mua đất có đo đạc, cắm mốc giới và bàn giao đất, chiều rộng thửa đất là 05 m giáp đường 279, chiều dài vào sâu trong đồi là hơn 20 m. Thực chất chủ sử dụng diện tích đất là ông Dư Công B (em trai ông T3). Năm 2020, các cơ quan chức năng đã tự đo đạc lập hồ sơ địa chính mà không thông báo cho ông T3 biết, ông cũng không được mời đến để xác nhận diện tích đất. Toàn bộ nội dung liên quan đến thửa đất này, ông B đều trực tiếp thực hiện nên nắm rất rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Do thường xuyên công tác xa nên ông T3, bà N xin vắng mặt các phiên làm việc, phiên xét xử của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Ông Đỗ Quốc T7 trình bày:

Năm 2017, bà Dương Thị T (vợ ông T7) được chị gái là bà Dương Thị Kim D tặng cho 01 mảnh đất. Ngày 27/4/2017, bà T đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ số CH238205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH38205 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, tại địa chỉ tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Ông T7 không có liên quan gì đến diện tích đất nói trên vì đây là tài sản bà D cho riêng bà T. Ông T7 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. UBND thành phố Đ có văn bản thể hiện:

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE738818 do UBND thành phố Đ cấp cho bà Dương Thị T. Kết quả kiểm tra hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2017 của bà Dương Thị T được Chi nhánh Văn phòng Đ thẩm định ngày 21/4/2017: "Đủ điều kiện theo Điều 99 Luật đất đai năm 2013"; Hợp đồng tặng cho số 146/2017 ngày 10/3/2017 tại Văn phòng C2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 146/201. Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2017 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Dương Thị Kim D (Dương Thị D) và bà Dương Thị T, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, diện tích 106,1 m^2 (60 m^2 đất ở và 46 m^2 đất trồng cây hàng năm); Văn bản cam kết về tài sản giữa bà Dương Thị Kim D (Dương Thị D) và ông Nguyễn Minh Sáng l tại Văn phòng C2, số công chứng 130/2017. Quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017; Giấy ủy quyền số 306/2017. Quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2017 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Dương Thị T và bà Nguyễn Thị Hiền L1; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất được Chi Cục thuế thành phố Đ xác nhận miễn thuế ngày 13/4/2017; Giấy CNQSDĐ số vào sổ CH28933, số phát hành BG066530 do UBND thành phố Đ cấp ngày 15/9/2015 cho bà Dương Thị Kim D, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, diện tích 106,1 m^2 (60 m^2 đất ở và 46 m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Trên cơ sở các thành phần hồ sơ ngày 27/4/2017, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CE738818 cho bà T, vì lý do:

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, hồ sơ đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự theo quy định. Bà Dương Thị Kim D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG066530 ngày 15/9/2015 căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Kim D và bà Dương Thị T được lập thành văn bản có công chứng là phù hợp với quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Sau khi thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, các bên đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất,

đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; thuộc trường hợp được cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Dương Thị Kim D và bà Dương Thị T là hợp đồng có hiệu lực và Hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ của bà T đủ điều kiện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thẩm định, in Giấy chứng nhận QSDĐ chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố ký cấp Giấy CNQSDĐ cho công dân là đúng quy trình. Giấy CNQSDĐ số CE738818, số vào sổ CH38205 do UBND thành phố Đ cấp cho bà Dương Thị T là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Việc ông Trần Đình T2 yêu cầu UBND thành phố Đ hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp số CE738818, số vào sổ CH38205 cho bà Dương Thị T là không có căn cứ.

Về nội dung ký giáp ranh trong Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị T. Bà T được UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ, thửa đất có nguồn gốc nhận tặng cho QSDĐ từ bà D (bà D đã được UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ). Do vậy, việc bà D chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà T là đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Việc ông T2 cho rằng UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ cho bà T là không đúng, không ký giáp ranh làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T2 là không có cơ sở vì Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai không quy định phải thực hiện lấy chữ ký xác nhận của các hộ gia đình giáp ranh, liền kề đối với diện tích công dân đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, qua kiểm tra Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ tại sơ đồ trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký QSDĐ thực hiện ngày 16/8/2013, công dân có thực hiện lấy chữ ký giáp ranh của ông Trần Đình T2 (thửa đất 129) và phần giáp ranh thửa số 72 có đóng dấu xác nhận của UBND phường H.

Việc niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại UBND xã, phường và khu dân cư nơi có đất, tài sản với đất trước khi cấp Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 010005 ngày 04/11/2013 cho bà Lại Thị H7 trong hồ sơ thể hiện, UBND phường H đã thực hiện việc lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và tình trạng tranh chấp đất đai, xác nhận nội dung công dân kê khai so với hiện trạng thửa đất, cụ thể: Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 27/8/2013, lấy ý kiến của các ông bà Vũ Khắc T13, Phạm Thị T14, Quàng Thị T15, Đỗ Thị H8 đều cư trú tại tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ, cuộc họp xác định thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà Trịnh Thị Thu H5 từ tháng 5/1995, đất sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Ngày 10/9/2013, UBND phường H phối hợp với tổ dân phố lập Biên bản kiểm tra, xác minh về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và xác minh phần diện tích đất tăng thêm so với diện tích nhận chuyển nhượng năm 1995, phần diện tích tăng thêm là do đo đạc, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch; đồng thời cùng ngày 10/9/2013 UBND phường H thực hiện xác nhận hồ sơ Đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ cho công dân, nội dung phần xác nhận thể hiện đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 1995, thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ năm 1995, nội dung kê khai của công dân đúng với hiện trạng.

Đến ngày 25/9/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thực hiện thẩm định hồ sơ và xác định đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 106,1 m^2, trong đó đất ở đô thị 60 m^2, đất trồng cây hàng năm là 46,1 m^2 in Giấy chứng nhận chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, trình UBND thành phố ký cấp Giấy CNQSDĐ cho công dân đảm bảo trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 123 Luật đất đai 2003, Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai.

Tại Biên bản làm việc ngày 22/5/2023 bà Trịnh Thị Thu H5, ông Trần Danh M1, bà Trương Thị M2 là chủ sử dụng trước đây đối với thửa đất của bà Dương Thị T trình bày:

Khoảng năm 1994 - 1995, vợ chồng bà Trịnh Thị Thu H5, ông Nguyễn Đức V cùng vợ chồng ông Trần Danh M1, bà Trương Thị M2 mua chung một mảnh đất của ông Trương Đức H3, bà Phạm Thị H4 ở dốc H, phường H (đi từ hướng thành phố Đ - Hà Nội thì thửa đất nằm ở phía tay phải của chiều đi). Mảnh đất có các vị trí tiếp giáp: Mặt trước giáp đường quốc lộ 279, mặt sau giáp đồi, thửa đất khi mua bị sạt lở nên có độ dốc cao, trên đất không có vật kiến trúc, cây cối, hoa màu; một mặt tiếp giáp với nhà xây mái bằng một tầng của gia đình ông Trương Đức H3, một mặt bên là đất trống. Hai bên có làm giấy tờ mua bán đất và giao đất nhưng không tiến hành đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới và diện tích thửa đất, chỉ nhận vị trí thửa đất là giáp với nhà ông H3 đang ở lúc đó. Do đó, bà H5 không biết diện tích thửa đất, kích thước tứ cận là bao nhiêu. Vì thời gian quá lâu nên bà H5 chỉ nhớ giá trị chuyển nhượng khoảng vài chục triệu đồng. Sau một thời gian, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà H5, ông V và vợ chồng ông M1, bà M2 đã thống nhất chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng ông Q, bà H6 (hiện ông Q, bà H6 đã chuyển về quê, không biết địa chỉ); hai bên có làm giấy tờ mua bán đất nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ được giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi bán đất cho vợ chồng Hương Q1, bà H5 không biết hiện nay ai là người đang quản lý, sử dụng đất, không nắm được quá trình biến động của thửa đất như thế nào. Bà H5, ông M1, bà M2

khẳng định không biết ai có tên là Lại Văn T4, không giao dịch mua bán đất với người nào có tên như vậy.

Tại buổi làm việc với Tòa án, bà H5 đã được xem trực tiếp "*Biên bản mua bán đất ở*" lập ngày 27/01/1995 và "*Giấy giao tiền chuyển nhượng đất nhà cửa và hoa màu"* ngày 10/7/1995, bà H5 khẳng định chữ ký và chữ viết tên "*Trịnh Thu Hà/Trịnh Thị Thu H5*" trong 02 giấy trên không phải chữ ký, chữ viết của bà H5, bà H5 không tham gia giao dịch trong các giấy tờ trên; đặc biệt không tham gia thỏa thuận mua bán đất và trả tiền có nội dung như Biên bản lập ngày 27/01/1995.

Tại Biên bản làm việc ngày 10/7/2023 ông Lê Văn T6, từng là chủ sử dụng đối với thửa đất của bà Dương Thị T, đồng thời là hộ giáp ranh, liền kề với nhà đất của ông Trần Đình T2 trình bày:

Ông T6 sinh ra, lớn lên và sinh sống tại tổ dân phố H, phường H nên biết rõ nguồn gốc thửa đất của ông Trần Đình T2, bà Dương Thị T, ông Dư Công B đang sử dụng tại tổ dân phố H, phường H. Nguồn gốc của 03 thửa đất này đều là đất của ông Trương Đức H3, bà Phạm Thị H4 (hiện nay ông bà H4 đều đã chết); ngôi nhà ông T2 đang sử dụng là nhà của ông bà H4 xây dựng từ năm 1994, sau đó bán cho ông bà Ba S1, ông bà Ba S1 bán lại cho ông T2. Từ khi ông T2 sử dụng nhà đất cho đến nay không cơi nới, sửa chữa, nâng cấp, vẫn giữ nguyên hiện trạng như lúc mua.

Thửa đất của ông Dư Công B đang sử dụng là mua từ năm 1994 của vợ chồng Tuyến T16 (con gái của ông bà H4), có chiều rộng bám mặt đường là 5m, chiều dài vào sát đồi. Quá trình sử dụng đất, ông B không xây dựng công trình gì, cho đến cách đây vài năm ông B mới dựng một nhà bán mái khung sắt lợp tôn để làm gara xe.

Mảnh đất của bà T nằm giữa nhà, đất của ông T2 và ông B cũng là đất của ông bà H4, nhưng đã chuyển nhượng qua nhiều người, ông T6 không nắm được. Năm 2014, ông T6 thỏa thuận với bà Dương Thị Kim D (chị gái ruột của bà T) để mua mảnh đất này, nhưng lúc đó đất đứng tên chị Bùi Thị H2, anh Dương Xuân H9 (là cháu ruột của bà D và bà T); ông T6 và bà D thỏa thuận mua thửa đất với giá 1 tỷ 470 triệu đồng, ông T6 đặt cọc trước 50 triệu đồng, khi nào nhận Giấy CNQSDĐ thì trả nốt số tiền còn lại; khi bà D mang Giấy CNQSDĐ đến để giao đất và nhận tiền, ông T6 và bà D đã đo đạc để bàn giao đất trên thực địa thì thấy rằng diện tích đất không đủ so với Giấy chứng nhận, thực tế chiều rộng bám mặt đường 279 chỉ khoảng hơn 04 m, chiều sâu 21 m giáp đồi. Vì vậy, ông T6 không mua nữa và làm thủ tục chuyển nhượng lại đất cho bà D; những biến động về sử dụng đất sau đó như thế nào ông T6 không biết. Hiện tại nhà ông T6 là hộ giáp ranh, liền kề với nhà đất của ông T2, giữa hai gia đình không xảy ra tranh chấp gì.

Tại Biên bản làm việc ngày 20/4/2023 ông Lò Văn H10 - nguyên là Chủ tịch UBND phường H trình bày:

Ông H10 không có quan hệ họ hàng thân thích, cũng không có mâu thuẫn gì với bà Dương Thị T, ông Dư Công B, ông Trần Đình T2. Từ năm 1993 đến năm 1994, ông H10 giữ chức vụ Phó chủ tịch UBND phường H. Cuối năm 1999 đến năm 2011 ông làm Chủ tịch UBND phường H. Về nguồn gốc diện tích đất của ông Dư Công B, bà Dương Thị T, ông Trần Đình T2, ông H10 không nhớ được do thời gian đã lâu. Đối với việc xác nhận vào "*Giấy ủy quyền*" đề ngày 29/9/1994 với nội dung ông H4 ủy quyền cho con gái là bà Trương Thị Kim T11, con rể là ông Nguyễn Hữu T9 quản lý và sử dụng đất, thực tế ông H10 chỉ xác nhận nội dung bà T11 được thừa kế đất của ông H4, ngoài ra ông không nắm được diện tích đất của ông H4 cho bà T11 là bao nhiêu, vị trí tiếp giáp như thế nào, vì ông H10 không được tham gia đo đạc và giao đất trên thực địa.

Đối với "*Biên bản chuyển nhượng đất và hoa mầu*" lập ngày 29/9/1994 giữa ông Dư Công T3 và bà Trương Hồng T17, ông Nguyễn Hữu T9 ông H10 có ghi "*Nhất trí cho bà T17 chuyển nhượng đất cho ông T3*", cụ thể là nhất trí cho hai bên thực hiện chuyển nhượng QSDĐ cho nhau, còn việc bà T17, ông T9 bán cho ông T3 diện tích là bao nhiêu thì ông H10 không nắm được vì ông không được tham gia việc đo đạc và giao đất trên thực địa. Ông H10 xác nhận nội dung trên là để ông T3 sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà T17, ông T9 có thể thực hiện các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận về quyền sử dụng đất. Việc xác nhận này là thực hiện theo đúng thẩm quyền của UBND phường H, còn việc đo đạc thực địa, xác định mốc giới để cấp Giấy CNQSDĐ là việc của các cơ quan Nhà nước cấp trên.

Tại "*Biên bản thỏa thuận cầm cố vay mượn*" giữa ông Trương Đức H3 với bà Trần Thị S và "*Biên bản thỏa thuận cầm cố vay mượn*" giữa bà Trương Thị Kim O1 (con gái ông H3) với bà Trần Thị S, ông H10 có xác nhận nội dung "*Yêu cầu ông H3 và bà S nghiêm chỉnh thực hiện đúng cam kết. Quá hạn UBND phường H sẽ chuyển quyền sử dụng nhà đất cho bà S*", thực tế ông H10 chỉ xác nhận việc ông H3, bà O1 có vay tiền của bà S để làm nhà và nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì QSDĐ sẽ chuyển cho bà S theo như thỏa thuận giữa hai bên, ông H10 không biết ông H3, bà O1 cầm cố diện tích nhà và đất là bao nhiêu vì không có giấy tờ của cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, xác định mốc giới trên thực địa.

Việc lập Hồ sơ địa chính năm 2010 được thực hiện rộng rãi trên toàn tỉnh trong đó có phường H. Với tư cách là Chủ tịch UBND phường, ông H10 là người ký nghiệm thu kết quả đo vẽ; quá trình đo đạc có sự tham gia của cán bộ địa chính phường và tổ trưởng tổ dân phố; sau khi có kết quả, cơ quan chuyên môn niêm yết công khai và thông báo cho người sử dụng biết.

Tại Biên bản làm việc ngày 10/7/2023 ông Nguyễn Văn L2, Tổ trưởng tổ dân phố H, phường H trình bày:

Ông Lâm cư t và sinh sống tại tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ từ năm 1999, đến năm 2020 được bầu làm tổ trưởng dân phố cho đến nay. Quá trình sinh sống, công tác tại đây, ông L2 được nghe nhân dân trong phố nói về nguồn gốc thửa đất của ông Trần Đình T2, ông Dư Công B và bà Dương Thị T là của gia đình ông Trương Đức H3 (vợ là bà H3); sau đó ông bà H3 bán đất và chuyển đi nơi khác sinh sống; hiện ông bà H3 còn sống hay đã chết, sinh sống tại đâu ông không nắm được.

Việc chuyển nhượng từng thửa đất cho những ai ông L2 không biết cụ thể, vì thời đó ông L2 đang công tác trong cơ quan nhà nước, không tham gia công tác của phố. Đối với vợ chồng Nguyễn Hữu T9 và Trương Hồng T17 (là con gái và con rể của ông Trương Đức H3), trước đây có cư trú ở phố H nhưng sau khi bán đất cho ông B, vợ chồng Tuyến T16 chuyển vùng đi nơi khác, ông L2 không biết địa chỉ nên không cung cấp cho Tòa án được.

Đối với ông Lại Văn T4, ông Trần Văn T18, bà Lại Thị H7, bà Lại Thị H6 (con gái và con rể của ông T4) là chủ đất cũ của thửa đất bà Dương Thị T đang sử dụng. Trước đây ông T4, bà H6 không làm nhà trên đất, ông L2 cũng không thấy họ sinh sống ở tổ dân phố H, còn ông T18, bà H7 thì ông L2 nghe nói họ làm ăn tại chợ H11, nhưng sau đó gia đình ông T18 đã chuyển vùng về quê sinh sống. Hiện nay những người này ở đâu, làm gì ông L2 không nắm được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 41, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013; Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ T21 về hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; khoản1, khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Dương Thị T về việc yêu cầu ông Dư Công B phải trả diện tích đất: chiều ngang giáp mặt đường Võ Nguyên Giáp 50 cm, chiều ngang giáp đồi 50 cm, chiều dài là 21,2 m.

2. Không chấp nhận khởi kiện của bà Dương Thị T về việc yêu cầu ông Trần Đình T2 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm bởi cống thoát nước, chiều ngang giáp mặt đường Võ Nguyên G là 06 cm, phía giáp đồi là 10 cm, chiều dài là 21,3 m.

3. Chấp nhận khởi kiện của bà Dương Thị T về việc yêu cầu ông Dư Công B tháo dỡ phần công trình lấn sang đất của bà T.

Buộc ông Dư Công B phải tháo dỡ phần mái tôn + khung cột sắt + tường xây cao 60 cm, rộng 7 cm, dài 13,75 m (không tính móng) đã xây dựng vượt quá sang đất bà T có chiều rộng phía trước giáp đường V là 5 cm, chiều rộng phía sau giáp đồi là 11 cm, chiều dài 13,75 m (phía tiếp giáp đất bà T).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đình T2 về việc hủy quyết định hành chính.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, số vào sổ cấp GCN CH38205 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/4/2017 cho bà Dương Thị T (do không đúng diện tích đất - sai về chiều rộng của thửa đất).

5. Buộc UBND thành phố Đ xem xét lại nguồn gốc đất để điều chỉnh diện tích đất (chiều rộng) của thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, tại tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, số vào sổ cấp GCN CH38205 cấp ngày 27/4/2017 cho bà Dương Thị T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/8/2023, nguyên đơn là bà Dương Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Dương Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đình T2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp cho bà Dương Thị T.

Bị đơn là ông Trần Đình T2 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên 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 nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Dư Công B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Đ, bà Bùi Thị H2 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng 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 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm bà Dương Thị T 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, nguyên đơn bà Dương Thị T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/8/2022, ông Trần Đình T2 có yêu cầu phản tố với nội dung yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/4/2017 cho bà Dương Thị T. Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu ông Dư Công B trả lại diện tích đất: Chiều rộng giáp đường V 50 cm, chiều rộng phía sau giáp đồi 50 cm, chiều dài là 21,2 m và yêu cầu tháo dỡ phần tài sản (nhà mái tôn, không có tường rào) trên diện tích đất đang làm lấn sang đất của bà T.

[2.1.1] Diện tích đất 106,1 m^2 thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 56, tại tổ dân phố H, phường H mà bà Dương Thị T đang sử dụng tại tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ có nguồn gốc được chị gái là Dương Thị Kim D tặng cho năm 2017.

Theo hồ sơ quản lý đất đai do UBND thành phố Đ và bà T cung cấp thể hiện: Thửa đất này có nhiều biến động về các chủ sử dụng đất: Nguồn gốc đất ban đầu là của vợ chồng ông Trương Đức H3, bà Phạm Thị H4 khai hoang từ trước năm 1980. Năm 1995, ông bà H4 chuyển nhượng 100 m^2 cho bà Trịnh Thị Thu H5; sau đó bà H5 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lại Văn T4. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2010 thì tổng diện tích đất là 106,1 m^2. Sau khi ông T4 chết, gia đình họp nhất trí giao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất cho bà Lại Thị H7 (con gái ông T4). Năm 2013, bà H7 được UBND thành phố

cấp Giấy CNQSDĐ số BG010005. Năm 2014, bà H7 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H2, bà H2 được UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ số BG 012336. Ngày 18/11/2014, bà H2 chuyển nhượng cho ông Lê Văn T6 và bà Dương Thị Hồng P; ông T6, bà P được cấp Giấy CNQSDĐ số BG 016726. Năm 2015, ông T6 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Dương Thị Kim D; bà D được cấp Giấy CNQSDĐ số BG 066530. Năm 2017, bà D tặng cho bà Dương Thị T thửa đất trên, bà T được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ số CE 738818. Qua các lần chuyển nhượng, diện tích đất không thay đổi (106,1 m^2).

[2.1.2] Về nguồn gốc thửa đất số 72 ông Dư Công B đang sử dụng là đất của vợ chồng ông Trương Đức H3, bà Phạm Thị H4 khai hoang từ trước năm 1980; sau đó ông bà Hải tặng cho vợ chồng con gái, con rể là Nguyễn Hữu T9 và Trương Hồng T17; năm 1994, vợ chồng Tình T19 bán cho ông Dư Công B, thời điểm đó ông B chưa lập gia đình nên nhờ anh trai là Dư Công T3 đứng tên hộ. Giao dịch mua bán hai bên đã lập *Biên bản chuyển quyền đất và hoa mầu* đề ngày 29/9/1994, hai bên đo đạc và bàn giao đất trên thực địa, thửa đất có chiều rộng bám mặt đường V là 05 m, chiều sâu vào đồi là 40 m; giấy mua bán có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố và UBND phường H, có ông Đoàn Chiến T12 làm chứng (ông T12 đã chết).

[2.1.3] Xét về nguồn gốc thì thửa đất của ông B và thửa đất của bà T đều của ông bà H4 khai hoang sau đó chuyển nhượng lại.

Về thời điểm: ông B mua đất của vợ chồng ông T9, bà T19 (con của ông bà H4) từ năm 1994 và sử dụng ổn định cho đến nay, được chính quyền địa phương và hộ gia đình lân cận xác nhận. Bà T nhận chuyển nhượng đất năm 2017, trước đó thửa đất đã qua nhiều lần chuyển nhượng.

[2.1.4] Về thủ tục chuyển nhượng thửa đất của ông B đang sử dụng chỉ có *Biên bản chuyển quyền đất và hoa mầu* ngày 29/9/1994, có chiều rộng bám mặt đường là 05 m, chiều sâu là 40 m, được chính quyền địa phương chứng thực; chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.5] Thủ tục chuyển nhượng thửa đất bà T đang sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận lần đầu ngày 27/8/2013 mang tên Lại Thị H7, có tổng diện tích 106,1 m^2, trong đó: chiều rộng 05 m giáp mặt đường 279, chiều dài 21,3 m kéo vào sát đồi.

Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho bà H7 thể hiện: đất của ông Trương Đức H3 bán cho bà Trịnh Thị Thu H5, bà H5 bán cho ông Lại Văn T4 được chứng minh bằng "*Biên bản mua bán đất ở*" lập ngày 27/01/1995 và "*Giấy giao tiền chuyển nhượng đất nhà cửa và hoa màu"* ngày 10/7/1995. Sau khi ông T4 chết gia đình họp thống nhất giao quyền sử dụng cho bà Lại Thị H7; các giấy tờ mua bán trước đó đều đã mất.

Tuy nhiên, lời khai của bà bà Trịnh Thị Thu H5 và Văn bản trình bày ý kiến của ông Trần Danh M1, bà Trương Thị M2 khẳng định: khoảng năm 1994 - 1995 vợ chồng bà H5 và vợ chồng ông M1 chung nhau mua một mảnh đất của ông Trương Đức H3 (vợ là Phạm Thị H4), vị trí và hiện trạng thửa đất hoàn toàn phù hợp với các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ (mặt trước giáp đường quốc lộ 279, mặt sau giáp đồi; một mặt bên giáp với nhà xây mái bằng một tầng của gia đình ông Trương Đức H3, một mặt bên là đất trống); khi mua đất, hai bên không tiến hành đo đạc, xác định mốc giới thửa đất nên không biết chiều rộng, chiều dài và diện tích cụ thể bao nhiêu; sau đó vợ chồng bà H5 và vợ chồng ông M1 đã bán lại mảnh đất đó cho bà Lại Thị H6, chồng tên là Q1 (con gái ông Lại Văn T4); khi bán cho vợ chồng bà H6, hai bên cũng không đo đạc, xác định mốc giới. Ngoài ra, bà H5 khẳng định chữ ký và chữ viết tên "Trịnh Thu Hà/Trịnh Thị Thu H5" trong "Biên bản mua bán đất ở" lập ngày 27/01/1995 và "Giấy giao tiền chuyển nhượng đất nhà cửa và hoa màu" ngày 10/7/1995, không phải chữ ký, chữ viết của bà H5; bà H5 và ông M1 không tham gia giao dịch trong các giấy tờ trên; đặc biệt không tham gia thỏa thuận mua bán đất và trả tiền có nội dung như Biên bản lập ngày 27/01/1995.

Việc bà Trịnh Thị Thu H5 và ông Trần Danh M1 khai bán đất cho bà Lại Thị H6 là phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng số 665/CN lập ngày 23/8/2001 giữa ông Trương B1 với ông Trần Đình T2, Hợp đồng này xác định phía đông giáp đất chị H6, phía Tây giáp đất anh D1, phía Nam giáp Q, phía Bắc giáp đồi cây.

Nội dung này cũng phù hợp với lời khai của ông B về việc bà H6 đã từng bàn bạc với ông B về việc chung nhau thuê máy xúc đất, san ủi mặt bằng.

Do đó, có căn cứ để xác định bà Trịnh Thị Thu H5 mua đất của ông Trương Đức H3, sau đó bán lại cho bà Lại Thị H6 (ông Q1) là có thật.

Các thủ tục, giấy tờ chứng minh ông Lại Văn T4 đã nhận chuyển nhượng đất từ ai, diện tích bao nhiêu thì không có; các giấy tờ mua bán đất của ông Lại Văn T4 đã mất (theo đơn xác minh nguồn gốc đất của bà Lại Thị H7); sau khi ông T4 chết gia đình họp thống nhất giao quyền sử dụng cho bà Lại Thị H7.

Quá trình chuyển nhượng đất từ ông H3 sang bà H5, từ bà H5 sang bà H6, rồi sau đó ông T4 sử dụng và giao lại cho đến bà H7, không có chứng cứ hợp pháp nào khẳng định thửa đất có chiều rộng 05 m.

Phù hợp với lời khai của ông Lê Văn T6 là người từng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, ông T6 cho rằng sau khi mua đất của vợ chồng chị H2 - anh H9 (nhưng giao dịch với bà D), ông T6 đã đo đạc nhận đất trên thực địa thì thấy thửa đất có chiều rộng hơn 4 mét nên không trả tiền mà chuyển nhượng trả lại đất cho bên bán (bà D), vì trước đó ông T6 biết đất ông B mua của ông bà Tuyến T16 có chiều rộng 05 m.

Do đó, có thể khẳng định tài liệu trong hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu của bà Lại Thị H7 không đảm bảo tính hợp pháp. Theo đó, không có căn cứ xác định thửa đất cấp cho bà H7 có chiều rộng 05 m.

[2.1.6] Về thủ tục Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho bà Lại Thị H7 số 010005, số vào sổ cấp GCN CH20648 ngày 04/11/2013.

Như đã phân tích ở mục [2.1.5] nêu trên, thấy rằng thời điểm bà H7 được cấp Giấy CNQSDĐ là ngày 04/11/2013, thời điểm đó Luật đất đai 2003 đang có hiệu lực nên trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của Luật đất đai 2003. Tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ, bà H7 không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; quá trình xem xét lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, không lấy ý kiến xác nhận của người sử dụng đất liền kề để làm cơ sở xác định ranh giới, mốc giới; Trích lục bản đồ địa chính lập ngày 16/8/2013 thể hiện chủ sử dụng đất liền kề là ông Trần Đình T2, trong quá trình giải quyết vụ án ông T2 khẳng định chữ ký, chữ viết trong Trích lục bản đồ địa chính này không phải chữ ký, chữ viết của ông T2; đối với thửa đất số 72 (thửa giáp ranh) chưa xác định được tên của chủ sử dụng đất liền kề nhưng không có tài liệu nào thể hiện UBND phường gửi bản mô tả ranh giới thửa đất cho người chủ sử dụng thửa đất số 72, Ủy ban nhân dân phường cũng không ghi xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Lại Thị H7 là "chưa gửi được bản mô tả thửa đất cho chủ sử dụng thửa đất số 72"; không tiến hành thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất. Vì vậy, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Lại Thị H7 đã vi phạm quy định điểm b, c mục 6.6 Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ T21 về hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính như sau:

"b) Trường hợp thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không thể hiện rõ đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề hoặc hiện trạng đường ranh giới của thửa đất đã thay đổi so với đường ranh giới thể hiện trên giấy tờ đó thì việc xác định ranh giới thửa đất thực hiện như sau:

Đơn vị đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (gọi chung là đơn vị đo đạc) có trách nhiệm xem xét cụ thể về hiện trạng sử dụng đất, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định và lập bản mô tả về ranh giới thửa đất; chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất và người nhận bản mô tả có trách nhiệm ký xác nhận về việc đã nhận bản mô tả này;

Sau mười (10) ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đó;

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp Giấy chứng nhận không được buộc người làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề.

Trường hợp người sử dụng thửa đất liền kề vắng mặt dài ngày thì đơn vị đo đạc có trách nhiệm chuyển bản mô tả ranh giới thửa đất đó cho Ủy ban nhân dân cấp xã để gửi cho người sử dụng đất liền kề; trường hợp đến khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất liên quan đến đường ranh giới đó mà chưa gửi được bản mô tả cho người sử dụng đất liền kề thì Ủy ban nhân dân cấp xã ghi xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận "Chưa gửi được bản mô tả thửa đất cho… (ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất liền kề vắng mặt)". Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi thông báo ba lần trong thời gian không quá mười (10) ngày trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất; chi phí cho việc thông báo được tính chung trong chi phí cấp Giấy chứng nhận và được lấy từ nguồn ngân sách. Sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liền kề thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đó"

[2.1.7] Do quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Lại Thị H7 chưa đảm bảo về trình tự thủ tục, tài liệu xác định nguồn gốc đất không đảm bảo tính hợp pháp nên không có cơ sở vững chắc để xác định thửa đất số 130, tờ bản đồ số 56, tại tổ dân phố H, phường H diện tích đất 106,1 m^2 có chiều rộng 05 m bám mặt đường 279 (nay là đường V). Các lần biến động về chủ sử dụng đất qua các lần chuyển nhượng từ bà H7 sang bà H2, từ bà H2 sang ông T6, từ ông T6 sang bà D và từ bà D sang bà T chỉ được thực hiện trên hồ sơ, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc thực địa để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nên không phát hiện được sai sót về chiều rộng của thửa đất, dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp.

[2.1.8] Đối với việc đo đạc lập hồ sơ địa chính năm 2010, các cơ quan chuyên môn đã thực hiện đo đạc đất của các hộ gia đình trên địa bàn toàn tỉnh, trong đó có phường H. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án thể hiện thủ tục thông báo và niêm yết công khai kết quả đo đạc không được thực hiện đầy đủ theo quy định nên ông B, ông T2 không biết để tham gia, phản hồi và ký xác nhận vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 24/6/2009. Vì vậy, kết quả đo đạc lập Hồ sơ địa chính năm 2010 đối với thửa đất của ông B (thửa đất số 72), ông T4 (thửa đất số 56) không đảm bảo quy định,

theo đó không thể căn cứ vào kết quả này để xác định diện tích đất của các hộ gia đình đang tranh chấp trong vụ án.

[2.1.9] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

Thửa đất ông Dư Công B đang quản lý, sử dụng có chiều rộng 05 m, chiều dài kéo đến sát đồi là 21,36 m.

Thửa đất của bà Dương Thị T đang sử dụng có chiều rộng 4,36 m, chiều dài kéo lên đồi là 21,3 m.

Với những tài liệu, chứng cứ và phân tích nêu tại phần [2.1.5] [2.1.6] và [2.1.7], không có căn cứ xác định ông B lấn chiếm đất của bà T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông B trả lại phần đất có chiều rộng giáp đường V 50 cm, chiều rộng phía sau giáp đồi 50 cm, chiều dài là 21,2 m là có căn cứ.

[2.1.10] Đối với yêu cầu của bà T về việc buộc ông B tháo dỡ phần công trình xây dựng vượt sang đất của bà:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 và kết quả xem xét tại chỗ ngày 10/7/2023 thể hiện: Nhà bán mái khung sắt lợp tôn, tường xây lửng bao quanh của ông B có chiều rộng phía trước là 5,5 m; chiều rộng nhà phía sau giáp đồi là 5,11 m, chiều dài nhà là 13,75 m. Như vậy nhà bán mái lợp tôn đã xây dựng vượt quá diện tích đất của ông B và lấn sang đất của bà T phía trước là 5 cm, phía sau 11 cm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà T, buộc ông B phải tháo dỡ phần mái tôn, khung cột và tường bao xây lửng làm trên đất của bà T là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông Trần Đình T2 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm bởi cống thoát nước, có chiều rộng giáp mặt đường Võ Nguyên G là 06 cm, chiều rộng phía sau phía giáp đồi là 10 cm, chiều dài là 21,3 m.

Thửa đất ông Trần Đình T2 đang sử dụng là thửa số 129, tờ bản đồ 56, tổng diện tích 113,1 m^2. Trên đất có một nhà xây mái bằng một tầng, cùng bếp và công trình khác được xây dựng gần hết đất.

Nguồn gốc thửa đất này là của ông Trương Đức H3 và bà Phạm Thị H4 khai hoang từ trước năm 1980, đến khoảng năm 1993 - 1994 ông H4 phá bỏ nhà gỗ, xây nhà một tầng mái bằng trên nền nhà cũ (diện tích đất liền kề còn lại, một phần cho con gái Trương Thị T11 (con rể Nguyễn Hữu T9), một phần bán cho Trịnh Thị Thu H5). Năm 1994, ông bà H4 và bà O1 (con gái ông H4) đã chuyển nhượng lại nhà và đất này cho ông bà Ba S1. Năm 2001, bà S1 bán cho ông T2, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh giới thửa đất được xác định: Phía Đông giáp đất chị H6, phía Tây giáp đất anh D1, phía Nam giáp Q, phía Bắc giáp đồi cây; tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 01 tầng, xây dựng kiên cố, có chiều ngang thực tế là 5,66 m.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông T2 vẫn giữ nguyên hiện trạng, quá trình sử dụng không sửa chữa, cơi nới, nâng cấp nhà; không mở rộng diện tích đất; cống thoát nước chảy từ sau nhà ra đằng trước do chủ nhà cũ làm, ông T2 không xây mới. Điều này được chứng minh bằng lời khai của ông T2 và xác nhận của các hộ gia đình hàng xóm, liền kề và phù hợp với đặc điểm ngôi nhà xây được mô tả trong Biên bản thỏa thuận cầm cố vay mượn viết tay được lập giữa ông H4 và bà S1, Bản thỏa thuận cầm cố vay mượn giữa chị O1 và bà S1, có xác nhận của UBND thị xã Đ ngày 13/12/1994.

Bà T cho rằng ông T2 đã xây dựng cống thoát nước có một phần lấn sang đất của bà rộng phía trước 06 cm, rộng phía sau 10 cm, chiều dài 21,3 m. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 thể hiện: Cống thoát nước của gia đình ông T2 (giáp với đất bà T) nằm hoàn toàn bên trong phần giọt gianh mi mái bằng của nhà ông T2 và nằm dưới đường đi vào sân sau nhà ông T2; mặt khác công trình này được ông H4 làm từ năm 1994 (trước thời điểm ông H4 bán thửa đất bên cạnh cho bà Trịnh Thị Thu H5). Do đó, không có cơ sở xác định ông T2 lấn chiếm đất của bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà T là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/4/2017 cho bà Dương Thị T của ông Trần Đình T2, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Như đã phân tích ở trên, quá trình xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Lại Thị H7 (lần đầu) chưa đảm bảo trình tự, thủ tục, tài liệu xác định nguồn gốc đất, diện tích, ranh giới, mốc giới thửa đất không đảm bảo tính hợp pháp. Các lần chuyển nhượng sau đó từ bà H7 sang bà H2, từ bà H2 sang ông T6, từ ông T6 sang bà D và từ bà D sang bà T chỉ được thực hiện trên hồ sơ, không tiến hành đo đạc thực địa để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nên không phát hiện được sai sót về chiều rộng của thửa đất. Do đó, Giấy CNQSDĐ do UBND thành phố Đ cấp cho bà Dương Thị T cũng sai về "chiều rộng" của thửa đất. Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 quy định các trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp "*...d. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất,* ***không đúng diện tích đất****...",* Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 738818, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/4/2017 cho bà Dương Thị T (không đúng về diện tích đất) là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

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

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Dương Thị T 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 bà Dương Thị T; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

2. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Dương Thị T phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000112 ngày 08/8/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự 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 Điện Biên;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Cục THADS tỉnh Điện Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Đình Khánh