

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **13/2022/DS - PT**

Ngày: 06/01/2022

*V/v: “Tranh chấp ranh giới liền kề;
yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền
sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành An, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Ánh, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 239/TBTL-TA ngày 30 tháng 8 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 721/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn T – Sinh năm 1967 và bà Phạm Thị Hồng H – Sinh năm 1965; địa chỉ: Số 40 L 2, tổ dân phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị T - Văn phòng Luật sư M, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị X – Sinh năm 1966; địa chỉ: Số 115 L 6, tổ dân phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà X: Ông Trần Trọng H– Sinh năm 1972 ; địa chỉ: phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng X P – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T phố B. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố B;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B (theo giấy ủy quyền số 26/GUQ – UBND ngày 13/4/2021). Vắng.

Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3. Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B. Vắng.

Địa chỉ: E, T phố B, Đắk Lắk;

4. Ngân hàng X Việt Nam

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim A - Chức vụ: Trưởng phòng KHKD Ngân hàng X Việt Nam – Chi nhánh T – Bắc Đắk Lắk. Vắng.

5. Ông Võ Công D. Vắng.

6. Bà Võ Thị Hồng U. Vắng.

Cùng địa chỉ: Số 40 L 2, tổ dân phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Công D, bà Võ Thị Hồng U: Ông Võ Văn T. Có mặt.

7. Ông Dương Tấn X; địa chỉ: Số 115 L 6, tổ dân phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng H, ông Võ Văn T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Công D, bà Võ Thị Hồng U) trình bày:**

Ngày 14/7/2010, gia đình ông T, bà H chuyển nhượng cho bà Lê Thị X diện tích đất 3.020m² tại thửa số 269, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004369 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng ông T có dẫn ông Dương Tấn X (chồng bà X) đi xem đất và chỉ ranh giới đất giữa gia đình ông T, bà H và bà X là 02 cây lồng mức đã trồng tiêu do gia đình ông T, bà H trồng năm 2009 (hiện nay đang nằm trên phần diện tích đất đang tranh chấp), phía sau có 11 cây cà phê, phía trước có 10 cây cà phê thì ông X đồng ý nên vợ chồng ông T, bà H mới làm thủ tục sang nhượng. Đến năm 2014, bà X lấn chiếm đất của gia đình ông T, bà H vì bà X cho rằng phía sau có

11 cây cà phê thì phía trước cũng vậy nên hai bên xảy ra mâu thuẫn và tranh chấp. Ngày 03/10/2014, ông T, bà H đã có “Đơn xin kiện” gửi UBND xã E đề nghị giải quyết việc tranh chấp ranh giới, nhưng không được UBND xã giải quyết. Tháng 5/2016, bà X phá hàng rào nhà ông T, bà H. Ngày 17/6/2016, UBND xã E đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Ngày 27/7/2016, UBND xã E đã có văn bản số 91/UBND – VP gửi Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết, nhưng ngày 20/4/2017 UBND xã E vẫn có văn bản xác nhận là đất không có tranh chấp để ngày 27/6/2017, bà X được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 602093, thửa số 10, tờ bản đồ số 90, diện tích 3.373,1m², chồng lấn lên phần đất của gia đình ông T, bà X là trái quy định của pháp luật, trong khi đất giữa hai gia đình đang có tranh chấp về ranh giới.

Đối với Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/6/2014 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, bà Phạm Thị Hồng H xác định là chữ ký và chữ viết đúng tên Phạm Thị Hồng H trong phiếu xác nhận trên là chữ ký và chữ viết của bà H. Tuy nhiên, việc đo đạc hiện trạng hai thửa đất của ông T, bà H và của bà X được thực hiện theo sự chỉ dẫn ranh giới của bà X, bà H chỉ ký xác nhận người sử dụng đất chứ bà H không chứng kiến và không chỉ ranh giới hiện trạng sử dụng đất. Thực tế, đất của bà X từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và theo GCNQSD đất cũ đều có chiều ngang mặt trước nhỏ hơn chiều ngang mặt sau, không phải là mặt trước 32m, mặt sau 32m như bà X đã chỉ khi đo đạc. Khi ký vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc, bà H có thấy diện tích đất đo đạc thực tế thiếu so với diện tích theo GCNQSD đất, tuy nhiên, bà H không có ý kiến gì.

Ông T, bà H xác định, khi Công ty TNHH đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc tiến hành đo đạc ngày 06/5/2019 thì ranh giới đất đo vẽ theo hướng dẫn của ông T, bà H là hàng rào bê tông. Diện tích đất thực tế hiện nay ông T, bà H đang quản lý, sử dụng (tính đến hàng rào hiện nay các bên đang tranh chấp) là 3.184,9m². Việc khác nhau về diện tích đất tranh chấp giữa các lần xem xét, thẩm định tại chỗ là do bà X có sự thay đổi về số đo chiều ngang phía trước mặt đường. Khi Công ty đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc đo đạc, bà X xác định chiều ngang đất tranh chấp là 1,3m, sau đó, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, bà X lại xác định chiều ngang đất tranh chấp là 0,8m. Do đó, ông T, bà H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc giải quyết các nội dung:

- Công nhận hàng rào bê tông gồm 13 cột bê tông đứng, trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X mà đã được các nhân chứng là chủ đất cũ xác nhận (có lời khai trong hồ sơ) và đề nghị bà X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào do ông T, bà H dựng.

- Yêu cầu hủy GCNQSD đất số CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/6/2017 cho bà Lê Thị X vì đã cấp lấn sang một phần đất của ông T, bà H diện tích đất là 36,205m² (theo chỉ dẫn của phía bị đơn, theo biên

bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2020; chiều ngang mặt trước: 0,8m, phía sau: 0,5m, dài 55,7m).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì phía nguyên đơn không đồng ý vì không có hành vi lấn chiếm đất của bà X.

Đối với giá trị của đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, các bên thống nhất có giá trị là 3.675.000 đồng và không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị X là ông Trần Trọng H trình bày:**

Năm 2010, bà X có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H diện tích đất 3.020m² đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại thửa số 269, tờ bản đồ số 08. Khi chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc diện tích thực tế mà chỉ chỉ ranh giới giữa nhà ông T, bà H với đất của bà X là từ cây keo sát mép đường liên xã kéo thẳng ra sau giáp với ranh giới đất của nhà ông Ánh. Việc nguyên đơn cho rằng ranh giới giữa hai nhà là 02 cây lồng mức đã trồng tiêu do nguyên đơn trồng (hiện nay đang nằm trong phần diện tích đất đang tranh chấp) là không đúng vì trên đất của ông T, bà X thời điểm đó có rất nhiều cây lồng mức. Bà X sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ đó đến khoảng năm 2015 thì các bên xảy ra tranh chấp. Ông T đã có hành vi nhổ bỏ cây keo ranh giới, nhổ cả phê trên đất của bà X để trồng trụ bê tông lấn sang phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho bà X. Do đó, đến ngày 27/5/2016, bà X đã có đơn khiếu nại đến UBND xã E đề nghị giải quyết tranh chấp đất. Ngày 27/6/2016, UBND xã E đã tiến hành mở phiên họp hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên. Do hòa giải không thành nên UBND xã E đã có hướng dẫn bà X khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố B để giải quyết. Tuy nhiên, sau đó bà X nghĩ do phần diện tích đất tranh chấp không đáng kể và là hàng xóm với nhau nên bà X không khởi kiện hay khiếu nại nữa. Vì vậy, đến năm 2017, khi nhà nước có chủ trương cấp lại GCNQSD đất, bà X đã làm thủ tục để được cấp lại GCNQSD đất số CI 602093, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 90 với diện tích 3.373,1m² (tăng thêm 353,1m² so với diện tích bà X nhận chuyển nhượng theo bìa đỏ của ông T, bà H). Phần diện tích tăng thêm đã được UBND xã E xác định là do trước đây khi đo đạc cây cối lớn, che khuất tầm nhìn nên đo đạc không chính xác và khi vẽ hướng Bắc trong bản đồ không đúng với thực địa đất.

Việc nguyên đơn ông T, bà H cho rằng diện tích đất đang có tranh chấp mà UBND xã E có văn bản xác định là đất không có tranh chấp để làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất cho bà X và yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà X là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình khiếu nại tại UBND xã E, bà X là chủ thể khiếu nại. Sau khi hòa giải không thành, UBND xã E có hướng dẫn bà X khởi kiện đến TAND thành phố B, tuy nhiên bà X không khởi kiện, cũng không khiếu nại nữa nên việc UBND xã E xác định đất không có tranh chấp để làm thủ tục cấp GCNQSD đất mới cho bà X là phù hợp.

Sau khi bà X đồng ý với kết quả hòa giải ngày 27/6/2016 của UBND xã E và được cấp GCNQSD đất mới, ông T, bà H thấy diện tích đất của bà X được cấp

nhiều hơn phần diện tích đất ông T, bà H đã chuyển nhượng (theo bì đồ) cho bà X ban đầu nên tiếp tục có hành vi lấn sang phần diện tích đất bà X được cấp (lấn vượt qua phần diện tích ông T, bà H lấn ban đầu được bà X đồng ý). Sau đó ông T, bà H làm hàng rào lấn tiếp. Do vậy, bà X mới có hành vi xô đổ trụ rào của ông T. Tuy nhiên, việc ông T, bà H có làm đơn khiếu nại đề nghị UBND xã E giải quyết tranh chấp giữa các bên hay không thì bà X không biết vì bà X không nhận được văn bản mời tham gia hòa giải.

Nay ông T, bà H khởi kiện đề nghị công nhận hàng rào bê tông gồm 13 cột bê tông đứng, trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X và yêu cầu hủy GCNQSD đất CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Lê Thị X CI 602093 ngày 27/6/2017 cho bà Lê Thị X thì phía bị đơn không đồng ý; đồng thời, phía bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết buộc nguyên đơn dỡ bỏ toàn bộ hàng rào và trả lại cho bà Lê Thị X diện tích đất đã lấn chiếm là 36,205m² (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

Đối với giá trị của đất và tài sản trên đất, phía bị đơn đồng ý với giá 3.675.000 đồng và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là ông Hoàng X Phương trình bày:**

Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H và bà Lê Thị X, như sau:

Ngày 15/7/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố) tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố B xử lý chuyển chi cục thuế TP. B theo quy định. Ngày 29/7/2010, Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên cho hộ ông Võ Văn T. Sau khi nhận thông báo nghĩa vụ tài chính, ngày 10/8/2010. Bà Phạm Thị Hồng H thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 19/8/2010, bà Lê Thị X được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chính lý trên trang 04 của GCNQSD đất số H 004369 của hộ ông Võ Văn T. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT đã xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Lê Thị X đúng theo quy định.

*** Đối với quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất:**

- Về quá trình tiếp nhận hồ sơ: Ngày 05/6/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất đối với GCNQSD đất số H 004369, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.020m², địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B.

Ngày 08/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng 353,1m² tăng thêm và chuyển Chi cục Thuế thành phố B theo quy định. Sau khi nhận thông báo thuế, ngày 22/6/2017, bà Lê Thị X hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Ngày 27/6/2017, bà Lê Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 602093, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 90, diện tích 3.373,1m², địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B.

Căn cứ Điều 105, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT – BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ – CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và thủ tục số 19, mục II, phần II Quyết định số 3930/QĐ – UB ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc công bố Thủ tục hành chính trong lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn cấp huyện, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã xử lý hồ sơ cấp đổi và tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị X là đúng quy định của pháp luật. Nay ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSD đất số CI 602093 ngày 27/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho bà Lê Thị X thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X Việt Nam bà Lê Thị Kim A trình bày:**

Ngày 18/11/2020 bà Lê Thị X và ông Dương Tấn X thế chấp quyền sử dụng đất số CI 602093 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/06/2017 để bảo đảm cho khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 5220LAV2010000505 ký ngày 19/11/2020 đã được ký kết giữa Ngân hàng với bà Lê Thị X (theo giấy ủy quyền ngày 18/11/2020 bà Lê Thị X là người đại diện vay vốn).

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5220 – 018433603/HĐTC ngày 18/11/2020 đã được ký kết giữa bà Lê Thị X, ông Dương Tấn X và bà Lê Thị X là người đại diện và được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm đăng ký và cho vay không có tranh chấp.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng X Việt Nam – chi nhánh T, Bắc Đắk Lắk là bên thứ ba ngay tình không biết việc tranh chấp đất đai của bà Lê Thị X, do đó đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất số CI 602093 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng. Đối với các nội dung khởi kiện khác, đề nghị TAND tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là Ủy ban nhân dân thành phố B, Ủy ban nhân dân xã E và ông Dương Tấn X, Tòa án nhân**

dân tỉnh Đắk Lắk đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không tiến hành lấy lời khai, mở phiên họp vắng những người trên và không hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1]. Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 98; Điều 105, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT – BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ – CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ – 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, lệ phí Tòa án.

[2].Tuyên xử:

[2.1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H đối với các yêu cầu sau:

- Công nhận hàng rào bê tông gồm 13 cột bê tông đứng trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X mà đã được các nhân chứng là chủ đất cũ xác nhận (có lời khai trong hồ sơ) và đề nghị bà X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào do ông T, bà H dựng.

- Yêu cầu hủy GCNQSD đất CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/6/2017 cho bà Lê Thị X.

[2.2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Buộc nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H dỡ bỏ toàn bộ hàng rào để trả lại cho bà Lê Thị X diện tích đất đã lấn chiếm là 36,205m² và trên đất có 02 cây lồng mức đã trồng tiêu có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp đường liên thôn dài 0,8m.
- Phía Bắc giáp đất ông Ánh dài 0,5 m.
- Phía Tây giáp đất ông T, bà H dài 55,7m.
- Phía Đông giáp đất bà X dài 55,7 m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

* Ngày 30/7/2021, nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H

kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với yêu cầu cụ thể sau:

- Về nội dung: Công nhận hàng rào bê tông 13 cột bê tông; trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X; Buộc bà Lê Thị X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào do ông T, bà H dựng; Hủy GCNQSD đất số CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2017 cho bà Lê Thị X và bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn dỡ bỏ toàn bộ hàng rào để trả lại cho bà Lê Thị X diện tích đã lấn chiếm là 36,205m² và trên đất có 02 cây lồng mức đã trồng tiêu.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ngày 22/3/2021 là không đúng, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Về tố tụng: Theo nội dung vụ án, căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn; án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là chưa đầy đủ nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự, nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là: *“Tranh chấp ranh giới liền kề; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

[2] Về nội dung kháng cáo công nhận hàng rào bê tông 13 cột bê tông; trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X; buộc bà Lê Thị X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào do ông T, bà H dựng; hủy GCNQSD đất số CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/6/2017 cho bà Lê Thị X và bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn dỡ bỏ toàn bộ hàng rào để trả lại cho bà Lê Thị X diện tích đã lấn chiếm là 36,205m² và trên đất có 02 cây lồng mức đã trồng tiêu, nhận thấy:

[2.1] Ngày 14/7/2010 gia đình ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H chuyển nhượng cho bà Lê Thị X một thửa đất số 269, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.020m² (trong đó 400m² đất ở, 2.620m² đất trồng cây Cà phê) theo Giấy CNQSD

đất số H004369 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996 đứng tên hộ ông Võ Văn T. Theo thừa nhận của các bên khi bàn giao quyền sử dụng đất các bên không đo đạc mà chỉ ranh giới đất.

Như vậy theo nội dung trên thì ý chí của các bên trong giao kết là toàn bộ diện tích đất có trong Giấy CNQSD đất số H004369 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/1996.

[2.2] Ngày 21/12/2012 vợ chồng ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Phan Thị Mai diện tích đất 3.220m² thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ 08 theo Giấy CNQSD đất số AH 938120 do UBND thành phố B cấp ngày 06/12/2007 đứng tên hộ ông Võ Văn Lỗi, bà Phan Thị Mai (Thửa đất hiện nay do ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H sử dụng có một phần diện tích đất tranh chấp với bà X).

[2.3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H004369 do UBND TP B cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông Võ Văn T đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 90) có diện tích 3.220m². Tuy nhiên theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 15/5/2014 do Công ty cổ phần Mai Phúc đo đạc năm 2014, theo Thiết kế kỹ thuật – Dự toán đo vẽ thành lập bản đồ địa chính đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu vực xã E, thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk thì diện tích thực tế của thửa đất là 3.119,4m², thiếu 100,6m² so với GCNQSD đất.

Đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 90) hiện nay do bà Lê Thị X đang quản lý, sử dụng có diện tích 3.020 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H004369 do UBND TP B cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông Võ Văn T được chỉnh lý biến động chủ sử dụng tại trang số 4 cho bà Lê Thị X vào ngày 19/8/2010 và ngày 27/6/2017, bà Lê Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi GCNQSD đất, theo đó thửa đất số 269 tờ bản đồ số 8, diện tích 3.020m² theo Giấy CNQSD đất số H004369 được đổi thành Giấy CNQSD đất số CI 602093, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 90 có diện tích 3.373,1m², tăng thêm 353,1m² so với GCNQSD đất.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì việc đo đạc của Công ty cổ phần Mai Phúc vào năm 2014, theo Thiết kế kỹ thuật – Dự toán đo vẽ thành lập bản đồ địa chính đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu vực xã E, thành phố B, Đắk Lắk không thể hiện có sự xác nhận các hộ sử dụng đất liền kề vào ranh giới thửa đất đo đạc là không đúng quy định tại Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính (Điều 11 quy định: *“1. Xác định ranh giới thửa đất. 1.1. Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dân đặc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử dụng, quản lý đất liên quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đỉnh thửa đất bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời, yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất (có thể cung cấp*

bản sao các giấy tờ đó không cần công chứng, chứng thực) ”.

Như vậy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B giải thích về lý do tăng, giảm diện tích giữa các thửa đất: Đối với diện tích đất của ông T, bà H giảm 100,6m² so với GCNQSD đất đã cấp là do GCNQSD đất được cấp theo tài liệu, bản đồ địa chính đo đạc năm 1989, áp dụng phương thức đo vẽ đại trà, lạc hậu, sơ đồ thửa đất thể hiện trên GCN được chuyển vẽ theo phương pháp can vẽ thủ công, dựa trên tài liệu là bản đồ địa chính dạng giấy nên độ chính xác không cao. Đối với diện tích đất tăng thêm 353,1m² của bà X là do: Đây là khu đất trước đây được đo đạc bản đồ từ năm 1995, khu vực này trước đây cây cối lớn còn che khuất tầm nhìn nên khi đo đạc không chính xác diện tích thửa đất so với hiện trạng sử dụng đất, xác định đây là trường hợp sai số giữa hai lần đo đạc theo Công văn số 310/CNBMT-KTĐC ngày 27/01/2021 là không có cơ sở.

[2.4] Xét thấy, khi chuyển nhượng các bên chỉ chuyển nhượng diện tích theo GCNQSD đất, không xác định rõ ranh giới. Ông T, bà H cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất là 02 cây lồng mức, bị đơn bà X không thừa nhận. Tuy nhiên người làm chứng bà Phan Thị Mai (người chuyển nhượng đất cho ông T, bà H) xác định ranh giới hai thửa đất là 02 cây lồng mức nêu trên, cây lồng mức này là do chồng bà là ông Võ Văn Lỗi trồng làm ranh giới giữa đất vợ chồng bà và đất ông T, bà H (trước khi chuyển nhượng thửa đất cho ông T, bà H); ngoài ra nhân chứng Đoàn Ngọc Ánh là người đang sử dụng thửa đất giáp với thửa đất của ông T và bà X cũng xác nhận ranh giới hai thửa đất ông T, bà X là 02 cây lồng mức do ông Võ Văn Lỗi trồng.

Từ phân tích, nhận định từ Mục [2.1] đến [2.4] nêu trên, xét thấy nội dung yêu cầu kháng cáo công nhận hàng rào bê tông 13 cột bê tông; trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X; buộc bà Lê Thị X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào do ông T, bà H dựng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Đối với nội dung nguyên đơn cho rằng tại thời điểm cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị X thì đất đang có tranh chấp nhưng ngày 20/4/2017, UBND xã E xác nhận đất không có tranh chấp là sai thực tế sử dụng đất, nhận thấy:

Ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H cho rằng ngày 03/10/2014, gia đình ông đã có “Đơn xin kiện” gửi UBND xã E về việc tranh chấp đất đai với bà Lê Thị X. Tuy nhiên, tại bản phô tô đơn xin kiện có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp không có dấu xác nhận công văn, xử lý đơn của UBND xã E, ông T, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc có gửi đơn đến UBND xã E đề nghị giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhiều lần có văn bản yêu cầu UBND xã E để làm rõ nội dung: “Có hay không việc ngày 03/10/2014, gia đình ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H có đơn xin kiện gửi UBND xã E đề nghị giải quyết việc tranh chấp ranh giới giữa gia đình ông T, bà H với bà Lê Thị X? Nếu có thì kết quả giải quyết như thế nào”; tuy nhiên không có kết quả trả lời. Vì vậy, không có căn cứ để xác định có việc tranh chấp đất giữa ông T, bà H với bà X vào năm 2014 như ông T, bà H trình bày.

Ngược lại quá trình sử dụng đất, ngày 27/5/2016, bà Lê Thị X cho rằng ông T, bà H có hành vi lấn chiếm đất của mình nên đã có đơn hòa giải tranh chấp đất đai đề nghị UBND xã E giải quyết. Ngày 17/6/2016, UBND xã E tiến hành họp hòa giải giữa hai gia đình nhưng kết quả hòa giải không thành, UBND xã E đã có công văn số 91/UBND - VP ngày 27/7/2016 về việc chuyển đơn kiến nghị gửi Tòa án nhân dân thành phố B với nội dung chuyển đơn của bà Lê Thị X đến Tòa án nhân dân thành phố B để được xem xét, giải quyết. Tuy nhiên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Thuột chưa thụ lý và giải quyết vụ án.

Đến ngày 05/6/2017, bà Lê Thị X có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất và sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi GCNQSD đất số CI 602093 ngày 27/6/2017. Xét thấy, quá trình khiếu nại tại UBND xã E, bà X là chủ thể khiếu nại, sau khi được UBND xã E hướng dẫn khởi kiện đến TAND thành phố B, tuy nhiên bà X không khởi kiện, cũng không khiếu nại nữa nên ngày 20/4/2017, UBND xã E xác định đất của bà X không có tranh chấp là phù hợp.

[4] Về nội dung kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ngày 22/3/2021 là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật dân sự năm 2015, nhận thấy: Ngày 08/3/2021, nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện; trong đó bổ sung các nội dung:

- Đề nghị Tòa án công nhận hàng rào ranh giới đang tồn tại gồm 13 cột trụ bê tông đứng; trong đó có 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn; đồng thời yêu cầu bà Lê Thị X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào và phá hoại tài sản của nguyên đơn;

- Yêu cầu hủy GCNQSD đất số CI 602093 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp cho bà Lê Thị X ngày 27/6/2017, để trả lại diện tích đất 36,205m² cho nguyên đơn.

Trên cơ sở nội dung đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngày 22/3/2021 bị đơn có yêu cầu phản tố; ngày 31/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Thông báo số 19b/2021/TB-TLVA đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và ngày 06/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiếp tục có Thông báo số 12/2021/TB-TA, về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 16/4/2021 trước khi đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, là không trái với quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5]. Về nội dung yêu cầu của các đương sự về hủy GCNQSD đất, xét thấy:

Nội dung yêu cầu hủy GCNQSD đất không phải là quan hệ tranh chấp; theo quy định tại 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

Theo phân tích, nhận định tại Mục [2.3] nêu trên thì việc cấp đổi GCNQSD đất của bà Lê Thị X là không đúng quy định pháp luật, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H, lẽ ra cần hủy GCNQSD đất của bà Lê Thị X; tuy nhiên xét thấy hiện GCNQSD đất này bà Lê Thị X và ông Dương Tấn X đang thế chấp tại Ngân hàng X Việt Nam – chi nhánh T, Bắc Đắc Lắc để bảo đảm cho khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh T, Bắc Đắc Lắc là bên thứ ba ngay tình, không biết việc tranh chấp đất đai của bà Lê Thị X, do đó xét thấy không cần thiết phải hủy GCNQSD đất số CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp cho bà Lê Thị X ngày 27/6/2017, mà trên cơ sở quyết định của bản án và yêu cầu của công dân, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H; sửa án sơ thẩm.

[5]. Về chi phí tố tụng: tại phiên tòa, ông T, bà H xác định đã nộp 11.451.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo thửa đất và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm nên không yêu cầu bà X phải trả lại.

[6]. Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H; Sửa án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 164, Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ – 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, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H:

- Công nhận hàng rào bê tông gồm 13 cột bê tông đứng trong đó 10 cột trụ bê tông ngã đổ, 08 cây sắt đứng và 02 cây lồng mức đã trồng tiêu là ranh giới giữa đất của ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H với bà Lê Thị X và buộc bà Lê Thị X chấm dứt hành vi xô ngã hàng rào do ông T, bà H dựng.

- Bác yêu cầu hủy GCNQSD đất CI 602093 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/6/2017 cho bà Lê Thị X.

1.2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị X về nội dung buộc nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H dỡ bỏ toàn bộ hàng rào để trả lại cho bà Lê Thị X diện tích đất đã lấn chiếm là 36,205m² và trên đất có 02 cây lồng mức đã trồng tiêu có tứ cận: Phía Nam giáp đường liên thôn dài 0,8m; Phía Bắc giáp đất ông Ánh dài 0,5 m; Phía Tây giáp đất ông T, bà H dài 55,7m; Phía Đông giáp đất bà X dài 55,7 m.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H tự nguyện chịu 11.451.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo thửa đất và định giá tài sản; đã nộp đủ.

3. Về án phí sơ thẩm: - Bà Lê Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đã nộp đủ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000304 ngày 30/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Trần Trọng H nộp thay).

- Hoàn trả cho ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000697 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Hồng H tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007513 ngày 05/8/2021 và số 0007512 ngày 05/8/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án DS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ, VT, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào