

**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: 271/2023/DS-ST

Ngày: 03/6/2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
Hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn V

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Đ

Ông Phạm H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Th – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 03 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 241/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ThH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5670/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Xuân L, sinh năm 1940 (Đã chết).

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1946; Có mặt.

Đều trú tại: Khu Phố 3, phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Lê Xuân L:

1. Bà Lê Thị Luyen, sinh năm 1977; Có mặt.

2. Bà Lê Thị Thúy, sinh năm 1980; Có mặt.

Đều trú tại: Khu phố 3, p. Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH.

3. Bà Lê Thị Nguyệt, sinh năm: 1983; Trú tại: Xóm 4, xã Nga Tân, huyện Nga Sơn, tỉnh ThH; Có mặt.

4. Bà Lê Thị Luận, sinh năm: 1975; Trú tại: Số nhà 162, phố Bắc Sơn, phường Bích Đào, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; Có mặt.

5. Bà Lê Thị Lý, sinh năm: 1971; Trú tại: Số 10, Ngõ 162, Hải Thượng Lãn Ông, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh ThH; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Lê Văn Cương, sinh năm 1985; Trú tại: KĐT Tây Nam Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ:* Ông Phạm Đình Việt, sinh năm: 1985; Luật sư của Công ty luật TNHH LEGAL. Địa chỉ: Phòng 301, số 105, đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Đức Thảo, sinh năm 1952; Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Biên, sinh năm 1952; Vắng mặt.

Đều trú tại: Khu Phố 3, p. Ngọc Trạo, thị xã Bản Sơn, tỉnh ThH;

- *Người người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Nguyễn Đức Thuận sinh năm 1981; Vắng mặt.

Trú tại: Số 147, đường Trần Đại Nghĩa, Khu Phố 3, phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã BS, tỉnh ThH.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Tuấn Thành – Chủ tịch UBND thị xã BS, tỉnh ThH; Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trịnh Quốc Đạt – Phó chủ tịch UBND thị xã BS, tỉnh ThH; Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Hồng Phong – Chủ tịch UBND phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2019, 25/9/2019 và trong quá trình giải quyết xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Xuân L và Nguyễn Thị C là ông Phạm Đình Việt trình bày:

Ngày 13/7/2005 ông Lược và bà Cúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC/032259 thửa số 68 tờ bản đồ số 16 với diện tích là 200 m² đất ở có các cạnh tiếp giáp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: phía Đông giáp đường Cù chính Lan dài 10 mét, phía Tây giáp đường trần đại nghĩa dài 7 mét, phía Nam giáp hộ ông Lê Hữu Phương giáp dài 21,64 mét, phía Bắc giáp lối đi chung dài 21,64 mét. Ngoài diện tích đất trên gia đình còn khai hoang thêm 69,7m² liền kề với diện tích đất trên nhưng không có trong hồ sơ đất. Nhưng được thể hiện ở bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo năm 2011 là 269,7 m² với nội dung là đất ở nhưng theo giấy chứng nhận cấp năm 2005 chỉ có 200 m².

Ngày 18/5/2012 nhà nước thu hồi 149 m² trên tổng diện tích 269,7 m² được thể hiện ở bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo năm 2011 để làm đường giao thông. Cạnh thu hồi đất là cạnh phía Đông (đường Cù Chính Lan hiện nay).

Ngày 25/10/2012 tiếp tục thu hồi 7,8 m² đất nông nghiệp cũng ở cạnh đường Cù Chính Lan. Sau khi trừ đi diện tích của hai lần thu hồi diện tích còn lại là 112,9 m².

Như vậy, diện tích đất sau hai lần thu hồi đều nằm ở cạnh phía đường Cù Chính Lan, còn cạnh phía đường Trần Đại Nghĩa vẫn giữ nguyên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Lê Xuân L bà Nguyễn Thị C thì chiều rộng của thửa đất phía đường Trần Đại Nghĩa rộng 7m nhưng hiện trạng thực tế hiện nay cạnh phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa rộng 5,9m, thiếu 1,1 m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC/032259 thửa số 68 tờ bản đồ số 16 (Sau hai lần thu hồi chưa cấp lại).

Đối với diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Đức Thảo và bà Lê Thị Biền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thảo, bà Biền cạnh phía Tây tiếp giáp đường Trần Đại Nghĩa có chiều rộng 9,4 m nhưng thực tế sơ đồ hiện trạng lại là 11,31 m (thừa 1,91 m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thảo bà Biền).

Vì thế, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Đức Thảo trả lại ngõ đi vào ngăn cách giữa hai nhà rộng 1,3 m theo bản đồ 299 năm 1988 và Bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo năm 1996, 2011 và buộc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất xây dựng nằm ngoài ranh giới đất hộ ông Thảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đề nghị đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất để xác định ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông Lược và hộ ông Thảo; buộc ông Thảo trả lại đất lấn chiếm của gia đình ông Lược, diện tích đất chiều rộng phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa mà hộ ông Lược còn thiếu là 8,3m²; Đồng thời đề nghị không xem xét yêu cầu về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Biền vì đây không phải là yêu cầu phản tố.

- *Ý kiến của bị đơn:* Năm 1993 ông Nguyễn Đức Thảo và bà Lê Thị Biền có mua lại diện tích mà gia đình ông bà đang ở bây giờ của ông Đức và bà Xuyên với diện tích khoảng 81 m². Do chủ trương làm đường nên Nhà nước đã thu hồi của gia đình ông bà một phần diện tích đất. Năm 2008 gia đình ông Thảo, bà Biền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 61,6 m². Theo giấy chứng nhận số AM 984865 Thửa đất số 64 tờ bản đồ số 62 Khu phố 3 phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh TH. Có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía đông giáp đường Cù chính Lan dài 8,2 mét, Phía tây giáp đường Trần Đại Nghĩa dài 9,4 mét, phía Nam giáp hộ ông Lược lối đi chung giáp dài 7 mét, phía Bắc giáp nhà Viên dài 7,1 mét. Ngoài ra ông Thảo, bà Biền có khai hoang thêm về phía sau (cạnh giáp đường Cù Chính Lan bây giờ). Năm 2012 nhà nước có

chủ chương làm đường nên gia đình đã trả cho nhà nước và chỉ yêu cầu bồi thường công san lấp, công trình và hoa màu trên đất vì phần đất thu hồi là phần đất khai hoang.

Năm 2004 phần lối đi chung giữa gia đình ông bà và gia đình ông Lược bà Cúc có chiều rộng là 4 mét chiều dài vào đến đường Sắt (Cạnh đường Cù Chính Lan bây giờ). Khoảng năm 2013 ông Lược bà Cúc xây nhà và xây tường rào lấn lên lối đi chung khoảng 1 mét chiều rộng, chiều dài vào đến đường sắt. Năm 2018 gia đình ông bà có báo cáo chính quyền địa phương mượn phần diện tích lối đi chung còn lại để sửa lại quán và xây nhà vệ sinh vì lối đi chung chỉ có nhà ông bà và nhà ông Lược (Việc xây dựng được sự đồng ý của chính quyền địa phương). Nay ông Lược bà Cúc khởi kiện yêu cầu gia đình ông Thảo, bà Biên tháo dỡ công trình xây trên đất mượn và buộc ông bà phải trả cho ông Lược bà Cúc khoảng 0,6 mét chiều ngang cạnh hướng tây giáp đường Trần Đại Nghĩa và dài hết đất. Ông Thảo, bà Biên không đồng ý vì thực tế gia đình ông bà không lấn chiếm đất nhà ông Lược và bà Cúc, đối với phần đất mượn của chính quyền địa phương là lối đi chung gia đình ông bà sẽ trả lại mặt bằng khi Nhà nước yêu cầu còn ông Lược bà Cúc không có quyền.

Ngoài ra, ông Nguyễn Đức Thảo và bà Lê Thị Biên đề nghị Tòa án giải quyết Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC:032259 do UBND thị xã Bim Sơn cấp ngày 13/7/2005 cho ông Lược và bà Cúc vì sau khi đền bù UBND thị xã Bim Sơn không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp giấy mới cho ông Lược và bà Cúc là vi phạm pháp luật.

Ý kiến Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã BS, tỉnh ThH: Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C: Năm 1991 ông Lược, bà Cúc được Nhà nước giao 200 m². Theo nguồn gốc sử dụng đất của hộ gia đình, năm 2005 UBND thị xã Bim Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lược, bà Cúc. Năm 2012 thực hiện dự án nối tỉnh lộ 7 đến đường gom Khu công nghiệp Bim Sơn, Nhà nước đã thu hồi 149 m² đất của hộ gia đình ông Lược, bà Cúc. Như vậy, hiện tại diện tích đất còn lại của hộ gia đình ông Lược, bà Cúc là 51 m².

Do hộ gia đình ông Lược, bà Cúc chưa làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã bị thu hồi một phần diện tích đất) nên UBND thị xã Bim Sơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh ThH xem xét giải quyết việc thu hồi, hủy bỏ, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Lê Xuân L và bà Nguyễn Thị C theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến người đại diện theo ủy quyền của UBND phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH:

Năm 2011 thực hiện dự án đường gom tỉnh lộ 7 đến khu công nghiệp Bim Sơn. Khi giải phóng mặt bằng có thu hồi của gia đình ông Lê Xuân L, bà

Nguyễn Thị C một phần diện tích đất. Sau khi giải phóng mặt bằng ông Lược bà Cúc không làm hồ sơ để cấp lại theo quy định của pháp luật, UBND phường Ngọc Trạo đề nghị thu hồi, cấp lại theo đúng hiện trạng vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và hiện trạng của nhà ông Lược, bà Cúc không khớp với nhau.

Năm 2018 có hòa giải tranh chấp giữa hai hộ, UBND phường xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là lỗi đi chung do UBND phường đang quản lý được thể hiện trong hồ sơ qua các thời kỳ. Do đây là lỗi đi chung nên quan điểm của UBND phường là giữ nguyên hiện trạng. UBND phường đã xử phạt hành chính đối với hộ ông Thảo bà Biền về hành vi xây dựng trái phép trên phần diện tích đất do UBND phường quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhiều lần và tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận, thống nhất được nội dung giải quyết vụ án, mỗi bên đều giữ quan điểm riêng của mình và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ThH đã quyết định:

Áp dụng các Điều 160, 163, 165 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26; Khoản 4 Điều 34, Điều 37, khoản 3 Điều 144, khoản 1 điều 147, 157, 165, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố Tụng Hành Chính năm 2015; Điều 26, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/NĐ-CP của Chính phủ; điểm a, khoản 2 điều 27, điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C về việc buộc gia đình bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm của gia đình ông Lược, diện tích đất chiều rộng phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa mà hộ ông Lược còn thiếu là 1,3 m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức Thảo, bà Lê Thị Biền: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 032259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00304 ngày 13/7/2005 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 16, diện tích 200 m² tại khu phố 3, phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH mang tên ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C.

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

Ngày 22/6/2022, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Văn Cương kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Qua sơ đồ do phía nguyên đơn tự lập thấy sơ đồ diện tích đất của hai gia

đình qua các thời kỳ là khác nhau sau việc giải phóng mặt bằng mở đường năm 2012. Từ đó xác định việc tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu đòi đất bị lấn chiếm của gia đình ông Lược, bà Cúc đối với gia đình ông Thảo, bà Biền. Vì đất của gia đình bà Cúc bị thiếu chứ không thừa như bản án sơ thẩm xác định. Các nội dung mà UBND thị xã Bim Sơn và Phòng tài nguyên và môi trường cung cấp thông tin cho tòa án là hoàn toàn sai sự thật vì đất của gia đình tôi năm 1996 có diện tích 274m² bao gồm cả vườn tạp, đến năm 2005 khi được cấp giấy chứng nhận chỉ có 200m² đất ở, còn lại không thể hiện. Ngay trong biên bản đo đạc năm 2011 trước khi giải phóng mặt bằng đã đo xác định đất của gia đình là 296m², bị thu hồi 149m² để mở rộng đường nên còn lại 120,8m². Nhưng bản án sơ thẩm xác định gia đình chỉ còn lại 50m² đất là sai. Việc UBND Phường Ngọc Trạo xác định ngăn cách giữa hai thửa đất của hai gia đình có ngõ đi chung cũng là sai. Vì: cạnh phía Tây đất của gia đình tôi theo giấy chứng nhận cấp năm 2005 là 7m²; khi giải phóng mặt bằng chỉ thu hồi ở phía Bắc. Gia đình nhà ông Thảo mua nhà, đất chỉ có 38m² và cạnh phía Tây chỉ có 6m² (ở giữa hai gia đình có ngõ đi chung rộng 3,4m²). Nhưng đến năm 2007 UBND thị xã Bim Sơn đã cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông Thảo diện tích 61,6m² là cấp cả phần ngõ đi chung cho gia đình ông Thảo là sai trái và vì vậy không còn ngõ đi chung như UBND phường xác định.

Năm 2013 khi gia đình ông Lược xây nhà lẽ ra xây hết đất phần giáp ngõ đi chung trước đây, nhưng gia đình ông Thảo tranh chấp nên tạm thời xây nhà và bức tường ngăn như hiện tại để đảm bảo an ninh. Việc gia đình ông Thảo đã lấn chiếm hết ngõ đi chung và chiếm cả phần đất của gia đình ông Lược, bà Cúc; tuy gia đình đã có đơn đề nghị ngăn chặn nhưng không được xử lý. Vì vậy nay yêu cầu gia đình ông Thảo trả lại phần đất đã lấn chiếm trước đây còn móng bể nước của gia đình ông Lược. Đề nghị xác định diện tích, hình thể thửa đất của gia đình ông Lược đối với phần đất còn lại của hai gia đình theo đúng Giấy chứng nhận cấp năm 2005 có cạnh phía Tây là 7m².

Ngoài ra, việc tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn là trái pháp luật. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm như đã trình bày.

Phía bị đơn vắng mặt nên không có quan điểm trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao nêu quan điểm: Kháng cáo của ông Lê Văn Cương trong hạn luật định nên cần được chấp nhận để xét.

Về nội dung: Căn cứ vào bản đồ địa chính qua các thời kỳ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình có đủ căn cứ xác định giữa hai gia đình sử dụng hai thửa đất có ngăn cách bởi ngõ đi chung của tập thể (trước đây sử dụng đi vào ga Bim Sơn). UBND phường Ngọc Trạo và thị xã Bim Sơn xác định chưa giao cho ai sử dụng diện tích ngõ đi này. Thực tế gia đình ông Thảo có rào ngăn ngõ đi để tạm sử dụng được sự đồng ý của UBND phường. Việc hai

gia đình sử dụng đất ổn định theo hiện trạng từ lâu và ngăn cách bởi ngõ đi này; Việc ông Thảo có lấn chiếm ngõ đi thuộc thẩm quyền xử lý của Ủy ban nhân dân địa phương. Đối với việc tại bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thảo để hủy giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông Lược, bà Cúc để UBND thị xã cấp lại theo đúng hình thể, diện tích là đúng. Nay không có căn cứ nào mới để chấp nhận kháng cáo của ông Cương.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Cương. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Cương đã được thực hiện về thời hạn, nội dung, hình thức đều đúng quy định nên được chấp nhận để xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tuy đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần. Vì vậy Hội đồng xét xử áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, những người tham gia tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Các đương sự không nộp thêm tài liệu gì mới.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Lê Văn Cương, Hội đồng xét xử thấy:

Nguyên đơn là ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu bị đơn là hộ ông Nguyễn Đức Thảo trả lại ngõ đi vào ngăn cách giữa hai nhà rộng 1,3 m² theo bản đồ 299 năm 1988 và Bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo năm 1996, 2011 và buộc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất xây dựng nằm ngoài ranh giới đất hộ ông Thảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đề nghị đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất để xác định ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông Lược và hộ ông Thảo; buộc ông Thảo trả lại đất lấn chiếm của gia đình ông Lược, diện tích đất chiều rộng phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa mà hộ ông Lược còn thiếu

Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn có yêu cầu phản tố: đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Xuân L và bà Nguyễn Thị C.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đã được tòa án cấp sơ thẩm thu thập, thấy:

Hộ gia đình ông Lê Xuân L và bà Nguyễn Thị C được UBND thị xã Bím Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC032259 ngày 13/7/2005 tại thửa số 68 tờ bản đồ số 16 với diện tích là 200 m² mục đích sử dụng là đất ở,

thời hạn sử dụng: lâu dài; vị trí thửa đất: phía Đông giáp đường Cù chính Lan rộng 10 mét, phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa rộng 7 mét, phía Nam giáp hộ ông Lê Hữu Phương giáp dài 21,64 mét, phía Bắc giáp lối đi chung dài 21,64 mét; phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận theo kết quả đo đạc năm 2011 là 69m² đất vườn tạp.

Hộ gia đình ông Nguyễn Đức Thảo và bà Lê Thị Biên được UBND thị xã Bim Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM984865 ngày 22/8/2008 tại thửa đất số 64, tờ bản đồ 16 với diện tích 61,6 m² mục đích sử dụng là đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài; vị trí thửa đất: phía Đông giáp đường Cù chính Lan dài 8,2 mét, phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa dài 9,4 mét, phía Nam giáp lối đi chung (ngõ vào) dài 7,0 mét, phía Bắc giáp gia đình nhà ông Viên dài 7,1 mét.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định:

Tại công văn số 48/UBND ngày 19/4/2021 và số 88 ngày 04/8/2021 của UBND phường Ngọc Trạo đã khẳng định giữa hai hộ ông Nguyễn Đức Thảo và hộ ông Lê Xuân L có ngõ vào ngăn cách và diện tích đất đó là đất giao thông do UBND phường Ngọc Trạo quản lý, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ. Việc hộ ông Nguyễn Đức Thảo tự ý xây dựng công trình trên phần đất ngõ đi ngăn cách của hai gia đình (cũng là phần đất giao thông do UBND phường quản lý) không được sự cho phép của UBND phường, chính vì vậy UBND phường đã lập biên bản xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hộ gia đình ông Thảo.

Kết quả xác minh ngày 18/4/2022 (đối với ông Trịnh Trần Chung) và các biên bản ghi lời khai của bà Lê Thị Quý và ông Lê Chí Thịnh là những người đã có thời gian sinh sống lâu năm tại tổ 1, khu phố 3, phường Ngọc Trạo, cũng là hàng xóm của hai hộ gia đình ông Lê Xuân L và hộ gia đình ông Nguyễn Đức Thảo cho biết: Trước kia giữa hai hộ gia đình ông Lược và hộ gia đình ông Thảo có một lối đi chung của khu phố. Lối đi đó lúc đầu rộng, xe trâu cũng đi qua được, sau này khi gia đình ông bà Cúc Lược và gia đình ông bà Thảo Biên đến ở thì mỗi nhà lấn ra một ít nên lối đi chung đó hẹp dần. Thời gian trước kia bà con lối xóm vẫn thường xuyên đi qua lối đi chung này để sang phía đường bên kia. Cách đây khoảng ba đến bốn năm anh Thuận con trai ông bà Thảo Biên đã xây dựng kín lối đi chung đó.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn Cương xác nhận bức tường ngăn cách ranh giới giữa hai hộ là do gia đình nguyên đơn (ông Lược, bà Cúc) xây năm 2013 để đảm bảo an ninh và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Xét nguồn gốc sử dụng đất, báo cáo của UBND phường Ngọc Trạo cũng như lời khai của các đương sự, lời khai của những người hàng xóm của hai hộ gia đình ông Lê Xuân L và hộ gia đình ông Nguyễn Đức Thảo có thể xác định

được hộ gia đình ông Nguyễn Đức Thảo có xây dựng vào phần đất của lối đi chung nằm ở giữa thửa đất của hai hộ gia đình, phần đất ngõ đi chung này là đất giao thông thuộc diện quản lý của UBND phường Ngọc Trạo chứ không phải là đất của hộ gia đình ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C bị lấn chiếm.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xác định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm của gia đình ông Lược.

Về yêu cầu hộ gia đình bị đơn trả lại ngõ đi vào ngăn cách giữa hai nhà rộng 1,3 m² theo bản đồ 299 năm 1988 và Bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo năm 1996, 2011 và buộc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất xây dựng nằm ngoài ranh giới đất hộ ông Thảo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: do đây là đất giao thông thuộc diện quản lý của UBND phường Ngọc Trạo nên việc yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép thuộc phạm vi xử lý của UBND phường Ngọc Trạo.

Về đề nghị đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất để xác định ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông Lược và hộ ông Thảo: Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định đất và nhà của cả hai hộ thì thấy rằng, gia đình ông Lược, bà Cúc đã xây bức tường ngăn cách và làm ranh giới của hai nhà từ năm 2013, các bên đều đang sinh sống và ở ổn định từ lâu về phần đất giáp nhà ông Lược bà Cúc về phía nhà ông Thảo, bà Biên là đất thuộc UBND phường đang quản lý. Do đó đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lược, bà Cúc là có căn cứ, đúng quy định.

Nay không có tài liệu gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo này.

Xét kháng cáo về nội dung đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 032259 do UBND thị xã Bỉm Sơn cấp cho hộ gia đình ông Lê Xuân L và bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo công văn số 175 ngày 17/01/2022 và công văn số 1113 ngày 21/4/2022 của UBND thị xã Bỉm Sơn thì nguồn gốc sử dụng đất của hộ gia đình ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C, năm 2005 UBND thị xã Bỉm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lược, bà Cúc. Năm 2012 thực hiện dự án nổi tỉnh lộ 7 đến đường gom Khu công nghiệp Bỉm Sơn, Nhà nước đã thu hồi 149 m² đất của hộ gia đình ông Lược, bà Cúc. Như vậy, về diện tích đất còn lại cũng như hình thể thửa đất đã có sự thay đổi. Tuy năm 2018, hộ gia đình ông Lược có lập hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại đang sử dụng sau khi bị thu hồi đất thực hiện dự án nhưng chưa được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất còn lại.

Về quyền đăng ký và xin điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyền của chủ sử dụng đất được quy định trong Luật đất đai. Thực tế

giữa hai thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất của gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn được ngăn cách bởi diện tích đất là ngõ đi chung của khu dân cư thuộc sự quản lý UBND phường Ngọc Trạo và UBND thị xã Bim Sơn chưa cấp cho ai sử dụng. Vì vậy không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Thảo, bà Biên. Vì vậy Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Lược, bà Cúc là không đúng. Cần sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung này. Việc đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đối với diện tích đất còn lại thuộc quyền và thẩm quyền của gia đình bà Cúc và Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn theo quy định của luật đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Văn Cương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1,2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ThH.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C về việc buộc gia đình bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm của gia đình ông Lược, diện tích đất chiều rộng phía Tây giáp đường Trần Đại Nghĩa mà hộ ông Lược còn thiếu là 1,3 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức Thảo, bà Lê Thị Biên về việc:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 032259, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00304 ngày 13/7/2005 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 16, diện tích 200 m² tại khu phố 3, phường Ngọc Trạo, thị xã BS, tỉnh ThH mang tên ông Lê Xuân L, bà Nguyễn Thị C.

Về án phí: ông Lê Văn Cương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm trả lại cho ông Cương 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001207 ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ThH.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Đình Lực

Phạm Việt Hà

Nguyễn Vũ Đông

Nơi nhận:

- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh ThH;
- Cục THADS tỉnh ThH;
- Các Đương sự (qua đ/c)
- Lưu Hồ sơ; HCTP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Vũ Đông

