

Bản án: 26/2023/DS-PT
Ngày 16 - 02-2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú
Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 432/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2276/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn :

1.1. Bà Tài Thị Kim C, sinh năm 1976

1.2. Ông Dương Ngọc H, sinh năm 1974

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Tài Thị Kim C, theo Giấy ủy quyền ngày 27/11/2020 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn C2 – Luật sư, Văn phòng Luật sư Chính Pháp, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

Địa chỉ: 65B phố T, phường Q, Đ, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972; (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

2.2. Bà Thành Thị N, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm 1965 theo Giấy ủy quyền ngày 04/12/2020 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khắc Đ - Phó chủ tịch UBND Huyện N, theo Giấy ủy quyền số 6041/UQ-CTUBND ngày 01/12/2021 (vắng mặt, đề nghị xử vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã X.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đạo Thanh Q - Công chức địa chính, xây dựng UBND xã, theo giấy ủy quyền ngày 20/5/2022 (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Dương Ngọc L1, sinh năm 1972 (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

Địa chỉ: Thôn P 3, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt lúc xét xử, vắng mặt lúc tuyên án).

Địa chỉ: Thôn A 2, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - bà Tài Thị Kim C và ông Dương Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn - bà Tài Thị Kim C và ông Dương Ngọc H do bà Tài Thị Kim C đại diện trình bày:

Năm 2004, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng đất của ông Thành Văn C1, tọa lạc tại Suối Tre, thôn P 3, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Khi chuyển nhượng không lập giấy tờ, không đo đạc diện tích đất. Trong thời gian bà Tài Thị Kim C đi làm ăn xa, vợ chồng ông Nguyễn Văn L - bà Thành Thị N xây dựng tường rào lấn chiếm đất của vợ chồng bà. Diện tích đất lúc đầu ông bà tranh chấp là 367,8m² đo đạc năm 2021 là do bà Tài Thị Kim C xác định nhầm mốc giới ở phía bắc thửa đất. Nay ông bà xác định chỉ tranh chấp diện tích 312m². Thửa đất vợ chồng bà đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012, số thửa 47, diện tích 1212m² nhưng diện tích thực tế còn lại của gia đình bà thiếu 312m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Tài Thị Kim C đã đập phá hàng rào của vợ chồng ông L bà N xây dựng để tranh chấp đất.

Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm của ông bà là 312m² và buộc ông L, bà N tháo dỡ đoạn tường thành xây

đá chẻ, gạch taplo và hàng rào trụ bê tông lưới B40 đã xây dựng trên đất tranh chấp.

Tại bản tự khai của bị đơn - ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N và lời khai trong suốt quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Diễm H như sau:

Đầu năm 2005, ông L, bà N nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Đ khoảng hơn 5.200m², đất tọa lạc tại thôn P 3, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Khi chuyển nhượng không lập giấy tờ và đo đạc diện tích, thửa đất này giáp đất của bà Tài Thị Kim C đã có ranh rào là hàng trụ gỗ kèm gai từ chủ đất cũ; cuối năm 2005 ông L, bà N tháo dỡ hàng rào kèm gai và xây tường rào kiên cố phân định ranh giới nhưng vợ chồng bà Tài Thị Kim C, ông H không có ý kiến. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà N khai phá các bờ ranh giáp suối tre, đường đi và giáp nhà bà Nguyễn, diện tích có tăng nhưng không đo đạc. Năm 2012 ông L, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BK 770216 ngày 25/9/2012 đối với thửa số 37 diện tích 5.394m². Vợ chồng bà N, ông L vẫn sử dụng diện tích đang tranh chấp từ trước đến nay và không lấn chiếm đất theo đơn khởi kiện của bà Tài Thị Kim C, ông H nên không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 ngày 25/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho bà Tài Thị Kim C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 ngày 25/9/2012 đã cấp cho ông Nguyễn Văn L vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không qua đo đạc và không tương trình tự thủ tục luật định, đề cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng diện tích thực tế sử dụng của cả hai hộ.

Tại văn bản số 1470/UBND – NC ngày 14/4/2021, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất cho hộ Tài Thị Kim C, Nguyễn Văn L theo đúng quy định tại Điều 14, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra hồ sơ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ý kiến vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng theo khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Cơ sở pháp lý, tài liệu, chứng cứ để UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất cho hộ Tài Thị Kim C, và Nguyễn Văn L theo vị trí, ranh giới, diện tích được thể hiện tại trích lục các thửa đất cho các bên tranh chấp; hồ sơ do UBND xã X xác lập và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất; bản đồ địa chính xã Xuân Hải lập năm 2001; khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Tuy nhiên khi xác lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đang tranh chấp UBND xã X và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thiếu kiểm tra, xác minh thực địa nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xảy ra tranh chấp 312m² giữa hộ ông L và bà Tài Thị

Kim C. Thanh tra huyện Ninh Hải đã thẩm tra, xác minh, có kết luận số 28/KL-TT ngày 18/02/2014 nên ngày 26/3/2014 UBND huyện ban hành quyết định số 273 và 275 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Tài Thị Kim C và hộ ông L; Ngày 19/01/2016 UBND huyện N ban hành quyết định số 57/QĐ-UBND hủy quyết định số 273 và 275 ngày 26/3/2014 vì quyết định số 273, 275 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi tranh chấp đất chưa được UBND xã hòa giải theo Điều 202 Luật Đất đai 2013, Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Xét thấy: Đất của hai hộ đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hai hộ ông Thành Văn C1 và Nguyễn Văn H1 năm 2004, 2005 sau thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2001. Hiện trạng khi chuyển nhượng và hiện nay là giống nhau nhưng không đúng so với bản đồ địa chính lập năm 2001. Kết quả xác minh và hồ sơ thu thập được không đủ cơ sở xác định lỗi kỹ thuật khi đo đạc về hiện trạng, diện tích để quy chủ cho người sử dụng đất năm 2001. Năm 2012, khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã X và Văn phòng đăng ký đất đai chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2001 mà không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho hộ ông L và bà Tài Thị Kim C không đúng so với hiện trạng thực tế hai hộ sử dụng. UBND xã X xác nhận không đúng về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, hộ bà Tài Thị Kim C đã được cấp 600m² đất ở tại hai giấy chứng nhận cùng ngày 25/9/2012 là vượt hạn mức đất ở 300m² theo quy định của UBND Tỉnh. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Tài Thị Kim C và hộ ông Nguyễn Văn L cùng ngày 25/9/2012.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã X trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Theo trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thì phần diện tích tranh chấp 367,8m² giữa bà Tài Thị Kim C và ông L có liên quan đến 1m² đất đường dân sinh thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân xã X. Hiện nay các bên sử dụng và đã xây dựng tường thành, do đó đề nghị giao trả lại phần diện tích 1m² này. Tại phiên tòa bà Tài Thị Kim C tranh chấp 312m² không liên quan đến diện tích đường dân sinh Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì. Riêng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai hộ bà Tài Thị Kim C và hộ ông L, do thời điểm đó thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ thửa đất trên địa bàn xã Xuân Hải theo chỉ tiêu đề ra nên những thửa đất đã có sẵn thì đều được làm hồ sơ theo sổ mục kê, tờ bản đồ địa chính 2001 chứ không qua đo đạc thực tế, do đó diện tích được cấp không đúng với thực tế sử dụng đất của các hộ, Ủy ban nhân dân xã đã có văn bản gửi cho Ủy ban nhân dân huyện N.

Tại bản án dân sự số 08/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 312m² được xác định bởi các mốc giới (14, 15, 16, 17, 44, 41, 43) theo trích đo ngày 01/6/2022 của Văn phòng đăng

ký đất đai Ninh Thuận và yêu cầu tháo dỡ hàng rào ranh giới là đoạn tường thành xây đá chẻ, gạch taplo dài 26,8m nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 dài 12m và đoạn không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, kéo từ hướng Nam sang hướng Bắc.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thành Thị N, ông Nguyễn Văn L về việc: “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/9/2012 cho hộ bà Tài Thị Kim C đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ 185 diện tích 1212m² và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/9/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 37 tờ bản đồ 18b, xã Xuân Hải, diện tích 5394m².

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh về diện tích đất, sơ đồ hình thửa của các thửa đất 37, 47 tờ bản đồ 18b, xã Xuân Hải và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng và theo quy định của pháp luật Đất đai.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 16/6/2021 và đính chính trích lục ngày 01/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 15/6/2022, nguyên đơn - ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Do đó, cần hủy án sơ thẩm để làm rõ nguồn gốc quá trình sử dụng đất, làm rõ diện tích, hiện trạng đất chuyển nhượng và quá trình đo đạc, kê khai để xác định diện tích đất cấp giấy chứng nhận là bao nhiêu.

Bị đơn không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cho rằng các lý do nguyên đơn đưa ra không đúng; nguồn gốc đất thể hiện rõ ràng trong hồ sơ; ý kiến của UBND huyện N, Công văn của UBND xã X cũng trả lời Tòa án về nguồn gốc đất và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện cũng có công văn trả lời về nguồn gốc đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng; nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Diện tích đất tranh chấp 312m² tiếp giáp giữa hai thửa đất của nguyên đơn với bị đơn. Ranh giới đã được xác định ổn định. Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ giao dịch miệng nhưng diện tích vẫn không thay đổi. Việc bị đơn cho rằng đất của bị đơn có sự biến động do khai hoang nhưng hai hộ trước đây được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng một đợt và cùng ký phiếu lấy ý kiến, trong đó có diện tích cụ thể của nguyên đơn là 1.212m². Án sơ thẩm nhận định đất khai phá của người khác nhưng không rõ khai phá của ai.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Tài Thị Kim C bổ sung: phía bị đơn khai không trung thực, hồ sơ thể hiện bị đơn khai phá 03 cạnh nhưng bị đơn khai chỉ khai phá 02 cạnh.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn tranh luận: Bản án sơ thẩm (lần 2) của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã thể hiện đầy đủ tất cả các vấn đề mà Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị và án giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao đã chỉ rõ. Hàng rào ranh giới đã tồn tại từ năm 2005 đến khi được cấp GCN quyền sử dụng đất không có sự thay đổi. Nếu có sự thay đổi thì tại sao không tranh chấp. Nguyên đơn cũng chỉ tranh chấp trên sổ đỏ chứ không tranh chấp đất trên thực tế. Việc tăng diện tích, án sơ thẩm cũng nhận định diện tích tăng về phía tây, không có tranh chấp với chủ đất liền kề. Nếu có tranh chấp thì bà Nguyễn mới là người có yêu cầu nhưng bà Nguyễn đã xây hàng rào kiên cố và hiện không tranh chấp.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, thư ký, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã được thực hiện các quyền của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Các bên đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Người đại diện hợp pháp của UBND huyện N

vắng mặt (có đơn đề nghị xử vắng mặt), người đại diện hợp pháp của UBND xã X vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc, diện tích, quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nên đề nghị hủy án để thu thập chứng cứ làm rõ những vấn đề trên.

[2.1]. Xét thấy, trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã cho lập bản vẽ xác định ranh đất tranh chấp, tiến hành thẩm định tại chỗ và đưa UBND huyện N, UBND xã X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. UBND huyện N, UBND xã X đã có văn bản trình bày kèm theo tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình sử dụng đất và việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.2]. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thu thập lời khai của các chủ sử dụng đất trước đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn và phía bị đơn như ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Đ, bà Loan, ông Thành Văn C1 để xác định diện tích, vị trí, ranh đất vào thời điểm nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng. Đồng thời đưa những người sống gần đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để xác định vị trí, ranh đất giữa các bên có sự thay đổi so với trước đây hay không.

[2.3]. Tất cả những tài liệu, chứng cứ thu thập được về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, quá trình cấp giấy đều được phân tích, đánh giá trong bản án sơ thẩm. Lời khai của người làm chứng, lời khai của phía Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, UBND xã X đều phù hợp với nhau và phù hợp với chứng cứ.

[2.4]. Từ những cơ sở trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo nguyên đơn và ý kiến của luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm để thu thập tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về nội dung giải quyết:

[3.1]. Theo trích lục bản đồ ngày 16/6/2021 thể hiện: diện tích tranh chấp theo sự xác định mốc giới của nguyên đơn - bà Tài Thị Kim C qua đo đạc thực tế là 367,8m², có 01m² gồm các điểm (24,36,37) là đất đường dân sinh do Ủy ban nhân dân xã X quản lý. Tuy nhiên, bà Tài Thị Kim C chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp 312m² được xác định bởi các mốc giới (14, 15, 16, 17, 44, 41, 43) theo trích đo ngày 01/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận. Trong diện tích tranh chấp này, có 284,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà Tài Thị Kim C và 27,2m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông L.

[3.2]. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận lập ngày 01/4/2021 thì đất tranh chấp được phân định gồm 2 phần: vùng đất gò tính từ đường vào chiều dài 26,8m, trên đất có hàng rào xây gạch tấp

lo hiện chỉ còn 2 lớp, móng đá chẻ; phần đất trũng từ vách kiềng đá chẻ kéo dài ra giáp suối Tre, trên đất có hàng rào lưới B40 dài 12m đã ngã, không xây móng và chiều dài đất còn lại không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, toàn cây bụi bao phủ.

[3.3]. Hiện hộ bà Tài Thị Kim C đang sử dụng 942,4m² được xác định bởi các điểm: 16,17,18,19,42,43,20,21,22,23,24,37,39,40 (theo trích lục bản đồ ngày 16/6/2021), gồm diện tích nằm trong giấy chứng nhận là 927,1m², diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là 14,4m²; Hộ ông L sử dụng diện tích 5926,8m² được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 44, 41, 39, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 (theo trích lục ngày 01/6/2022), trong đó có diện tích đang tranh chấp 312m².

[3.4]. Theo sổ mục kê lập năm 1999, bản đồ địa chính lập năm 2001 thì thửa đất số 47 tờ bản đồ 18b có diện tích 1212m² được quy chủ cho ông Thành Văn C1; thửa 37 tờ bản đồ số 18b diện tích 5394m² được quy chủ cho ông Nguyễn Văn H1.

[3.5]. Xét lời khai của phía nguyên đơn, phía bị đơn và các chủ đất cũ là ông Thành Văn C1, ông Nguyễn Văn H1 đều phù hợp với nhau và phù hợp với tài liệu, chứng cứ thể hiện: Nguyên đơn - bà Tài Thị Kim C, ông H nhận chuyển nhượng đất của ông Thành Văn C1 trước thời điểm bị đơn - ông L, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H1; cả ông Thành Văn C1 và ông Nguyễn Văn H1 đều không có giấy tờ chứng minh diện tích đất thực tế trước khi chuyển nhượng; giữa các bên khi chuyển quyền sử dụng đất cũng chỉ nhận đất trên thực địa mà không đo đạc diện tích đất khi thực hiện việc chuyển nhượng; ranh giới đất ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho bị đơn - ông L, bà N có cạnh hướng Đông giáp đất ông Thành Văn C1 chuyển nhượng cho nguyên đơn - ông H, bà Tài Thị Kim C; ranh giới giữa hai thửa đất trước đây có hàng rào trụ gỗ, dây thép kẽm gai do vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 rào; khi ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho ông L, bà N và ông Thành Văn C1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Tài Thị Kim C thì ông Nguyễn Văn H1, ông Thành Văn C1 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.6] Về việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích đất của nguyên đơn 312m² được xác định bởi các mốc giới (14, 15, 16, 17, 44, 41, 43) theo trích đo ngày 01/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận và yêu cầu tháo dỡ hàng rào ranh giới là đoạn tường thành xây đá chẻ, gạch taplo dài 26,8m nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 dài 12m và đoạn không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, kéo từ hướng Nam sang hướng Bắc. Ngược lại, phía bị đơn khẳng định không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Sở dĩ, phần đất của bị đơn có tăng thêm là do sau khi nhận chuyển nhượng 5.200m² đất của ông Nguyễn Văn H1 bị đơn đã phát ranh mở rộng thửa đất ra phía Bắc, Tây, Nam, hoàn toàn không lấn sang ranh đất của phía nguyên đơn vì ranh đất giữa hai hộ vẫn ổn định nhiều năm từ nhiều đời chủ sử dụng trước đó cho đến nay.

[3.6.1] Xét thấy, theo các trích đo lập ngày 16/6/2021 và bản định chính ngày 01/6/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận thể hiện hình thể thửa đất số 37 tờ bản đồ số 18b có sự thay đổi so với tờ bản đồ địa chính xã Xuân Hải được lập năm 2001, cụ thể: phía Tây thửa đất hình thể thay đổi và diện tích tăng $262,6\text{m}^2$; phía Nam giáp đường đi cũng có sự thay đổi về ranh giới diện tích tăng $130,2\text{m}^2$ gồm các điểm (25,26,27,28,29,30) và (31,32,33), phân ranh giới chừa đường giảm diện tích $21,2\text{m}^2$ gồm các điểm (33,34); phía Bắc giáp suối tre toàn cây bụi bao phủ. So sánh với hình thể thửa đất của tờ bản đồ năm 2001 được sử dụng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 đã có sự thay đổi rõ rệt về phía Bắc và phía Nam của thửa đất.

[3.6.2]. Tại biên bản xác minh ngày 08/6/2022 của Tòa án xác định diện tích tăng về phía Tây thửa đất giáp thửa số 34 tờ bản đồ 18b, không có sự tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề là bà Nguyễn (bà Nguyễn đã xây tường thành ổn định phần ranh giới giữa hai hộ).

[3.6.3]. Mặt khác, các chủ sử dụng đất trước đó (ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Đ, ông L1, ông Thành Văn C1) đều xác nhận: “Hình thể các thửa đất lúc họ chuyển nhượng và thực tế hiện nay là giống nhau, hộ ông Nguyễn Văn H1 lấy đất để sản xuất gạch nên hiện trạng đất trũng sâu, phần đất tranh chấp nằm trong phần đất hộ ông Nguyễn Văn H1 sử dụng”.

[3.6.4]. Ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã X và Ủy ban nhân dân huyện N đều khẳng định: “Năm 2012, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Tài Thị Kim C, hộ ông L đều chỉ căn cứ vào sổ mục kê, tờ bản đồ địa chính cũ từ năm 2001 mà không đo đạc lại và kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất, không có sự xác nhận ranh giới của các chủ sử dụng đất liền kề”. Đồng thời, qua thực tế đo đạc, bà Tài Thị Kim C cũng không xác định được chính xác ranh giới thửa 47 tờ bản đồ 18b về phía Tây thửa đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng, cụ thể : Năm 2016 căn cứ mốc giới do bà Tài Thị Kim C xác định đo đạc diện tích tranh chấp 312m^2 , năm 2021 bà Tài Thị Kim C chỉ dẫn mốc giới đo đạc diện tích tranh chấp $367,8\text{m}^2$.

[4]. Từ những tài liệu, chứng cứ đã phân tích nêu trên, có cơ sở xác định diện tích sử dụng thực tế thửa 37 tờ bản đồ 18b của ông L, bà N có tăng $532,8\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng không có cơ sở các định vợ chồng ông L, bà N lấn chiếm đất của bà Tài Thị Kim C, ông H. Ranh giới đất giữa hai hộ đã được xác định và sử dụng ổn định nhiều năm từ nhiều đời chủ sử dụng trước đó, vì vậy cần tiếp tục tôn trọng ranh giới giữa hai thửa đất, mà người sử dụng chuyển tiếp là hộ bà Tài Thị Kim C và hộ ông L phải có nghĩa vụ sử dụng đất theo đúng mốc giới, ranh giới giữa các bất động sản quy định tại điều 175, điều 176 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định phần đất tranh chấp 312m^2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ đoạn tường rào xây gạch tấp lờ dài 26,8m nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 dài 12m và đoạn không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, kéo từ hướng

Nam sang hướng Bắc mà chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là đúng pháp luật.

[5]. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp được thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh. Như đã phân tích trên bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[8]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 15, điều 175, điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 4 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Tài Thị Kim C và ông Dương Ngọc H, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 và Quyết định sửa chữa, bản án sơ thẩm số 09/2022/QĐ-SCBSBA ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 312m² được xác định bởi các mốc giới (14, 15, 16, 17, 44, 41, 43) theo trích đo ngày 01/6/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận và yêu cầu tháo dỡ hàng rào ranh giới là đoạn tường thành xây đá chẻ, gạch taplo dài 26,8m nối liền hàng rào trụ gỗ và xi măng, gắn lưới B40 dài 12m và đoạn không có ranh rào dài 15,5m có 01 trụ bê tông chôn, 02 trụ đã ngã, kéo từ hướng Nam sang hướng Bắc.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thành Thị N, ông Nguyễn Văn L về việc : Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779897 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/9/2012 cho hộ bà Tài Thị Kim C đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ 185 diện tích 1212m² và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770216 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/9/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 37 tờ bản đồ 18b, xã Xuân Hải, diện tích 5394m².

1.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh về diện tích đất, sơ đồ hình thửa của các thửa đất 37, 47 tờ bản đồ 18b, xã Xuân Hải và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng và theo quy định của pháp luật Đất đai.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 16/6/2021 và đính chính trích lục ngày 01/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận kèm theo).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C phải liên đới không phân chia phần nộp lại số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đã thi hành theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006591 ngày 25/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải để thi hành số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm phải chịu.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận cần hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Thành Thị N số tiền án phí đã thi hành 800.000đ (tám trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0012231 ngày 11/5/2017 và số 0019776 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Thuận.

1.5. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C phải chịu toàn bộ số tiền 9.014.000đ (chín triệu không trăm mười bốn nghìn đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản, phí cấp trích lục bản đồ địa chính và đã nộp đủ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Dương Ngọc H, bà Tài Thị Kim C mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông H, bà Tài Thị Kim C đã nộp theo các biên lai thu số 0000527 và 0000528 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Ninh Thuận (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 21b (PMT);

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa

