

**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: 328/2024/DS-PT

Ngày: 26-11-2024

V/v: “ *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 Lê Tự

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm

ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 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 17/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Dương Thị Kim T; địa chỉ: F H, tổ A, phường H thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Bị đơn: bà Trần Thị B; địa chỉ: D đường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Tiến D; địa chỉ: F H, tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Dương Thị Kim T; địa chỉ: F H, tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai

+ Ông Nguyễn H; địa chỉ: D đường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trịnh Hữu T1; chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G; trụ sở tại B đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Hữu T1; chức vụ: Giám đốc.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh thành phố P; trụ sở tại A đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Chu Đức T2; chức vụ Phó giám đốc.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Dương Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Dương Thị Kim T đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D trình bày:

Gia đình tôi có thửa đất số 343 D, tờ bản đồ 21 tại tổ B phường T nay là tổ A, phường T, thành phố P tỉnh Gia lai, đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 228 m² rộng 4 m dài 57 mét vào ngày 27/8/2004. Tiếp giáp về phía Đông thửa đất của gia đình tôi là thửa đất số 343 C cũng được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 27/8/2004 cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Dương Thị Tú M. Theo trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1 và bà M thì diện tích được cấp là 228 m² rộng 4 m dài 57 m, phía Nam giáp đường L, phía Tây giáp đất gia đình tôi và phía Đông giáp đường hẻm (hẻm cụt)

Năm 2015 ông H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Bích L. Vào tháng 8/2020 gia đình tôi tiến hành cắm mốc để xây tường rào giữa hai thửa đất (thửa đất của gia đình tôi với thửa đất của bà L) nhưng bà L không đồng ý vị trí ranh giới nên xảy ra tranh chấp, ngày 18/8/2020 tôi đã có đơn kiến nghị yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giải quyết. Ngày 3/9/2020 Ủy ban nhân dân phường T giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Ngày 4/9/2020 tôi tiếp tục thực hiện việc cắm mốc ranh giới giữa hai thửa đất thì bà Trần Thị B ngăn cản và đe dọa hành hung tôi nên tôi báo với Công an phường T và UBND phường T. UBND phường T đã lập biên bản làm việc “Yêu cầu bà Dương Thị Kim T và bà L không tự ý cắm mốc, xây dựng trên phần đất tranh chấp chờ các cơ quan có thẩm quyền giải quyết” lúc này bà L là người ký vào biên bản làm việc.

Hiện nay, thửa đất trên bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B. Trên đất hiện nay bà B đã xây dựng 01 nhà tạm, mái tôn, vách tôn với diện tích khoản

25m² trong đó có 2,025m² (rộng phía trước 0,53m, rộng phía sau 0,7m, dài 5m) lấn sang đất thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi. Tôi đã nhiều lần yêu cầu bà B tháo dỡ nhà để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình tôi nhưng bà B không thực hiện.

Về quyết định hành chính bị kiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA922030 ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Bích L. Và phần chỉnh lý sang tên của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G chi nhánh thành phố P cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020. Trong quá trình Tòa án nhân dân Thành phố Pleiku giải quyết vụ yêu cầu bà B chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của tôi, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19 tháng 9 năm 2022 và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ bà B đã nộp công khai các chứng cứ liên quan đến quyền sử dụng đất, tôi mới phát hiện việc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L (nay đã chuyển nhượng cho bà B) không đúng diện tích vì sổ T không trừ phần diện tích mở rộng đường hẻm (hẻm cụt) giáp phía Đông đất bà L. Việc xác định không đúng diện tích đất của bà L nên đã chồng lấn lên phần đất của gia đình tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi và dẫn đến việc tranh chấp giữa hai gia đình kéo dài từ năm 2020 đến nay.

Vụ việc tranh chấp đất đã được Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải ngày 03/08/2023 nhưng không thành. Nay tôi khởi kiện đối với bà Trần Thị B, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà B tháo dỡ phần nhà tạm trên diện tích lấn chiếm của gia đình tôi và trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình tôi, diện tích 2,025 m² (rộng phía trước 0,53 m, rộng phía sau 0,7 m, dài 5 m) trị giá hiện nay khoảng 10.000.000 đ/m², giá trị đất tranh chấp khoảng 20.000.000 đồng

- Hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 922030. ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Bích L và phần chỉnh lý sang tên của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G chi nhánh thành phố P cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020

2. Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Trần Thị B trình bày:

Năm 2020 tôi có mua lô đất của bà Nguyễn Thị Bích L có giấy chứng nhận số CA922030, số vào sổ GCN CS 03206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22/10/2015.

Đến năm 2021 tôi xin cấp giấy phép xây dựng để xây nhà kiên cố, được UBND thành phố P cấp phép xây dựng số 1400/GPXD do ông P chủ tịch UBND thành phố Đặng Toàn T3 ký ngày 23/12/2021. Khi tôi dựng nhà tạm để phục vụ cho việc thi công thì bà Dương Thị Kim T (có đất liền kề) đến ngăn cản và gửi đơn kiện lên Tòa án nhân dân thành phố Pleiku. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku kết luận: Bà T kiện không có chứng cứ. Sau đó bà T kháng án lên Tòa án nhân dân tỉnh và Tòa án nhân dân tỉnh đã đình chỉ vụ việc cũng với lý do là bà T không có chứng cứ.

Việc tranh chấp đất của tôi và bà T đã được UBND phường T hòa giải nhiều lần nhưng không thành, vì yêu cầu của bà T không có chứng cứ. Đất của tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020, đã được các cấp có thẩm quyền đo đạc là xác minh đúng hiện trạng đất mới được cấp bìa, còn bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2004 là quá lâu, bà T không sử dụng và quản lý đất của mình nên bị nhà kế bên lấn chiếm chứ không phải tôi lấn chiếm. Việc tôi xây dựng nhà tạm trên diện tích đất của tôi là đúng chứ không lấn sang phía bà T.

Nay tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết để bà T không được gây cản trở trong việc xây dựng của tôi.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G trình bày:

Ngày 22/10/2015, bà Nguyễn Thị Bích L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCN số CA 922030 cho thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, diện tích 222m² (ODT: 100m²; CLN: 122m²) tại tổ B, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 08/9/2020, bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, diện tích 222m² (ODT: 100m²; CLN: 122m²) theo GCN số CA 922030 cho bà Trần Thị B tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn phòng C, quyền số 03, TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 14/9/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P đã thực hiện xác nhận đăng ký biến động bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Văn H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B tại trang 4 của GCN số CA 922030.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T4, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật

4. Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – chi nhánh thành phố P do ông Chu Đức T2 là người đại diện trình bày:

Ngày 08/9/2020, Bộ phận “Tiếp nhận và trả kết quả” thuộc UBND thành phố P tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bích L cho bà Trần Thị B đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, diện tích 222m² (100m² đất ở, 122m² đất trồng cây lâu năm) tại tổ B, phường T, thành phố P thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CA 922030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22/10/2015, theo mã số biên nhận: 00275922010974.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1341, quyền số 03. TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 08/9/2020 và pháp lý hồ sơ; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P lập Phiếu chuyển thông tin địa chính số 00275922010974 ngày 09/9/2020, chuyển Chi cục thuế Thành phố P để xác định nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

Sau khi chủ sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 10/9/2020, Bộ phận “Tiếp nhận và trả kết quả” thuộc UBND thành phố P tiếp nhận hồ sơ Đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị B, theo mã số biên nhận: 00275922010974; ngày hẹn trả kết quả: 15/9/2020.

Ngày 14/9/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P đã thực hiện xác nhận nội dung chỉnh lý, cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận số CA 922030. Toàn bộ quá trình xử lý hồ sơ, Chi nhánh văn phòng Đ đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật

5. Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G trình bày:

Thông nhất với ý kiến trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 165; Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Kim

T

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị B về việc tự nguyện tháo dỡ 1,2m² phần nhà tạm đã xây dựng trả lại 1,2m² đất đã lấn chiếm của bà Dương Thị Kim T.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim T về việc buộc bà Trần Thị B phải trả lại 0,825m² đất.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 922030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22 tháng 10 năm 2015 cho bà Nguyễn Thị Bích L, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020.

Buộc Văn phòng đã ký đất đai tỉnh Gia Lai, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh thành phố P phải thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp lại giấy chứng nhận cho bà Trần Thị B đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo

Ngày 01/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai nhận được đơn kháng cáo của bà Dương Thị Kim T, kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, đồng thời cho rằng diện tích nhà tạm bà B lấn chiếm là 9,6m².

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Do mở rộng con đường hẻm nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 cho bà Nguyễn Thị Bích L có sự chồng lấn lên đất của bà Dương Thị Kim T, diện tích nhà tạm của bà B lấn chiếm đất của bà T là 1,8m².

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị B tháo dỡ 1,8m² phần nhà tạm đã xây dựng trả lại 1,8m² đất đã lấn chiếm của bà Dương Thị Kim T; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim T về việc buộc bà Trần Thị B phải trả lại 0,225m² đất.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất, bà Dương Thị Kim T và ông Nguyễn Tiến D được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 686596 ngày 27/8/2004, trong đó tại trích lục bản đồ trang 3 thể hiện thửa đất số 343D có tứ cận như sau:

- + Phía Nam giáp đường L có kích thước là 4m,
- + Phía Bắc giáp thửa 343Đ có kích thước 4m,
- + Phía Đông giáp thửa 343C có kích thước 57m
- + Phía Tây giáp thửa 343A có kích thước 57m.

[2] Về nguồn gốc đất của bà Trần Thị B: ngày 27/8/2004, ông Nguyễn Đình H1 và bà Dương Tú M được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686397 đối với thửa đất số 343C có tứ cận như sau:

- + Phía Nam giáp đường L có kích thước là 4m,
- + Phía Bắc giáp thửa 343Đ có kích thước 4m,
- + Phía Đông giáp con đường hẻm có kích thước 57m
- + Phía Tây giáp thửa 343D có kích thước 57m.

[3] Đến ngày 13 tháng 4 năm 2015, ông H1, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Bích L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 922030 ngày 22 tháng 10 năm 2015, tuy nhiên về diện tích và kích thước của thửa đất thể hiện tại sơ đồ thửa đất có sự thay đổi cụ thể như sau:

- + Phía Nam giáp đường L có kích thước là 4m,
- + Phía Bắc giáp thửa 343Đ có kích thước 3,8m,
- + Phía Đông giáp con đường hẻm cụt, có kích thước 57m
- + Phía Tây giáp thửa 343D có kích thước 57m.

Năm 2020, bà Nguyễn Thị Bích L chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị B, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020.

[4] Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh thành phố P tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2024, ông Nguyễn Tiến S nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp: năm 2004, ông H1, bà M được cấp giấy chứng nhận theo tờ bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 thì chiều rộng của con hẻm lần lượt ở các đoạn là:

- + Đoạn tiếp giáp với đường L có kích thước 2,7m
- + Đoạn gần cuối có kích thước là 1,5m
- + Đoạn cuối có kích thước là 1,7m

[5] Tuy nhiên khi cấp đổi giấy chứng nhận từ ông H1, bà M sang cho bà L theo tờ bản đồ số 24 đo đạc năm 2011 thể hiện chiều rộng của con đường hẻm lần lượt ở các đoạn là:

- + Đoạn tiếp giáp với đường L có kích thước 3,8m
- + Đoạn gần cuối có kích thước là 2,8m
- + Đoạn cuối có kích thước là 3.67m

[6] Và thể hiện trên giấy chứng nhận cấp cho bà L là đoạn tiếp giáp với đường L là 3m, đoạn cuối là 2,8m. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2024, đoạn tiếp giáp với đường L là 3,31m, đoạn cuối là 2,8m (bút lục 154).

[7] Như vậy, kích thước đường hẻm có sự mở rộng trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích L, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B không phù hợp với trích lục bản đồ đo đạc năm 1996, dẫn đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích L, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B chồng lấn lên đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Kim T. Do đó, bà Dương Thị Kim T yêu cầu tháo dỡ phần nhà tạm trên diện tích đất chồng lấn là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về việc bà Dương Thị Kim T yêu cầu buộc bà B tháo dỡ phần nhà tạm và trả lại diện tích $2,025\text{m}^2$ đã lấn chiếm, (rộng phía trước 0,53 m, rộng phía sau 0,7 m, dài 5 m), thấy:

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2024, thể hiện: hiện trạng thửa đất số 343D, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa 298) do bà Dương Thị Kim T đang sử dụng có một phần nhà tạm diện tích $1,2\text{m}^2$ do bà B xây dựng. Trên hiện trạng diện tích đất tranh chấp có một phần nhà tạm diện tích $0,6\text{m}^2$ do bà B xây dựng.

[9] Như đã phân tích trên, đất của bà B đang sử dụng có một phần diện tích bị cấp chồng lấn lên đất của bà T, do đó theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì một phần diện tích nhà tạm mà bà B xây dựng đã lấn chiếm diện tích đất bà T đang sử dụng là: $(1,2\text{m}^2 + 0,6\text{m}^2) = 1,8\text{m}^2$. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn thừa nhận chiều ngang phía Bắc của thửa đất bà T là 4m và hiện trạng thửa đất thiếu chiều ngang phía Bắc 0,4m là do mở đường hẻm.

[10] Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim T, buộc bà Trần Thị B phải tháo dỡ một phần nhà tạm diện tích $1,8\text{m}^2$ và trả lại diện tích lấn chiếm $1,8\text{m}^2$ cho bà T theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2024; không chấp nhận một phần yêu cầu của bà T về việc buộc bà B tháo dỡ $(2,025\text{m}^2 - 1,8\text{m}^2) = 0,225\text{m}^2$ nhà tạm. Toà án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu tháo dỡ một phần nhà tạm diện tích $1,2\text{m}^2$ là không chính xác.

[11] Do việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Đình H1, bà Dương Thị Tú M sang cho bà Nguyễn Thị Bích L không đúng với Trích lục bản đồ lập ngày 6/8/2004 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686397 do UBND thành phố P cấp ngày 27/8/2004 và tờ bản đồ đo đạc năm 1996, không xem xét đến việc mở rộng đường hẻm dẫn đến diện tích mà bà L

nhận chuyển nhượng, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B chồng lần lên diện tích đất của bà T, do đó cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 922030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22/10/2015 cho bà Nguyễn Thị Bích L, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020 để cấp lại cho đúng diện tích của thửa đất và diện tích, kích thước của con đường hẻm trước đây giáp với thửa đất 343C, đảm bảo quyền lợi của bà T và bà B.

[12] Việc bà Dương Thị Kim T cho rằng diện tích nhà tạm của bà B lấn chiếm 9,6m² đất là không có cơ sở, không phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2024.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Kim T;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Kim T

Buộc bà Trần Thị B tháo dỡ một phần nhà tạm diện tích 1,8m² và trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,8m² cho bà Dương Thị Kim T.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Kim T về việc buộc bà Trần Thị B tháo dỡ 0,225m² diện tích nhà tạm.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 922030 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22 tháng 10 năm 2015 cho bà Nguyễn Thị Bích L, chỉnh lý sang tên cho bà Trần Thị B ngày 14/9/2020.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh thành phố P phải thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp lại Giấy chứng nhận cho bà Trần Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc bà Trần Thị B phải trả lại cho bà Dương Thị Kim T 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị B phải chịu án phí 300.000 đồng.

Nguyên đơn bà Dương Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ vào số tiền 500.000 đồng bà Dương Thị Kim T đã nộp theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 0000333 ngày 22/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Dương Thị Kim T được nhận lại 200.000đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Dương Thị Kim T không phải chịu; hoàn trả bà Dương Thị Kim T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000122 ngày 04/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Lê Tự