TÒA PHÚC THẨM TANDTC TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-PT
Ngày: 08/8/2025
V/v "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Điều Văn H;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nh;

Ông Nguyễn Trọng Đ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương L, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội: Bà Lê Thị Thanh Ng, Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 683/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1968 và bà Từ Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: TDP 3, phường Bắc Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (trước đây là TDP 3, phường Bắc Hồng, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Công L, sinh năm 1953; địa chỉ: Căn hộ 1107; tòa nhà B3C, khu chung cư Nam Trung Yên, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội (trước đây là Căn hộ 1107; tòa nhà B3C, khu chung cư Nam Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Th, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 1, xã Bắc Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (trước đây là Thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh); có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân xã Bắc Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà

Tĩnh và Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh); có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm 5, xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh; (trước đây là Xóm 5, xã Đức Yên, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn 1, xã Bắc Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh; (trước đây là Thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nga: Ông Trần Văn Th - sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 1, xã Bắc Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh; (trước đây là Thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M trình bày:

Năm 2011, gia đình bà mua của bà Nguyễn Thị T 01 thửa đất có diện tích 300m2, có số thửa 613, tờ bản đồ số 03 tại thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh có ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông giáp núi Hồng Lĩnh dài 16,5m; phía Tây giáp Quốc lộ 1A dài 19m; phía Nam giáp đất ông Th dài 19,6m; Phía Bắc giáp đất bà H dài 15m. Việc chuyển nhượng có lập hồ sơ và đóng nghĩa vụ đầy đủ. Hiện ông bà đã được UBND huyện Nghi Xuân cấp Giấy CNQSD đất số BU933521, ngày 23/6/2014 mang tên Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M. Đến năm 2012, ông Th tự ý đập hàng rào cũ xây lại tường rào mới về phía Nam và lấn vào đất của gia đình ông 1,2m. Ngày 23/5/2024, ông Th lại tiếp tục xây dựng một bức tường ở phía Đông lấn vào đất của ông, bà 1,2m. Sau khi xã đo đạc lại, ông bà xác định ông Th đã lấn chiếm đất ông bà cụ thể: Phía Đông bị lấn 1,65m, còn lại 14,85m, phía Nam bị lấn 4,36m, còn lại 15m, phía Bắc bị lấn 2,89m còn lại 12,11m. Do đó, ông S bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Th tháo dỡ tường rào phía ranh giới với nhà ông Th và tường rào phía giáp núi Hồng Lĩnh trả lại cho gia đình ông, bà phần diện tích đất bị lấn chiếm là 83,2m2.

Bị đơn ông Trần Văn Th và người có quyền lơi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của cả gia đình ông đang sinh sống và của cả vợ chồng ông S là của ông nội ông để lại. Năm 1977, ông nội ông có bán lại cho ông Lê N một nửa, chỉ thu tiền cây cối trên đất. Giữa hai bên gia đình có một cây mít làm ranh giới. Phía Bắc giáp khe thoát lũ nay là bờ tường ông Th xây dựng. Phía Đông giáp bờ tre của ông nội ông nay cũng là bờ tường ông Th xây. Sau đó, ông N đã bán cho ông Đ một phần đất và ông Đ bán cho bà H, hiện nay bà H đang ở. Sau đó, ông N thường xuyên lấn sang phần đất của ông Th, các bên đã xảy ra tranh chấp và được chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần. Đến năm 2002, các bên đã thỏa T ranh giới giữa hai nhà cụ thể: Phía giáp đường cách móng nhà bà H (tức là bà Q mẹ ông Th) là 2,94m, phía sau cách móng nhà bà H 2,2m. Năm 2004, ông xây bờ rào ranh giới giữa hai nhà theo đúng biên bản thỏa T ngày

11/11/2002 và xây dựng tường rào phía sau núi khi đã nhất trí với ông N. Nhà của ông, bà xây lại năm 2022 (tháng 10/2022) do chính quyền đã thẩm định và ông cũng không lấn đất của ai nên ông mới xây nhà có dịch ra so với nhà cũ. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Đồng thời, ông Th có yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông S và bà T vì ông cho rằng quá trình chuyển nhượng đất giữa ông N sang bà T và sang ông S, ông không biết cũng không hề ký giáp ranh cấp giấy cho bà T cũng như ông S. Còn đối với phần đất sát phía sau vườn ông S và vườn ông Th đã được giao cho bà Lê Thị Q (Giấy giao đất chứ không phải Giấy CNQSD đất), giao 1 phần đất từ nhà ông Đ (phía Bắc) đến nhà ông L (phía Nam) đi ngược lên 50m, còn ranh giới phía đường quốc lộ không có. Giấy giao đất lâm nghiệp cho gia đình ông là do ông Bùi Xuân H ký.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thửa đất hiện tại của ông S trước đây là của bà nhận chuyển nhượng lại của ông N. Khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất này, bà đã thấy có bờ tường giáp ranh giữa đất ông N và đất ông T còn phía sau giáp núi chỉ có một nhà bếp của ông N. Khi nhận chuyển nhượng ông N có đưa Giấy CNQSD đất cho bà xem và các thủ tục kiện tụng giữa hai nhà. Đồng thời, cán bộ địa chính xã chỉ ranh giới hai bên chứ không chỉ ranh giới phía sau núi. Ranh giới bên bà H, bà H đã xây dựng nhà sát đất, còn ranh giới bên ông T thì có bức tường do ông N xây dựng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã được cấp Giấy CNQSD đất và sau đó, bà chuyển nhượng lại cho ông S, bà M. Đối với yêu cầu khởi kiện của hai bên, bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết

UBND xã Xuân Lam và UBND huyện Nghi Xuân trình bày:

Thửa đất 613, tờ bản đồ số 3, thời kì năm 1991, chủ sử dụng là ông Lê Quang N. Trước đây, giữa hộ ông N và hộ bà Q mẹ ông Th' đã nhiều lần xảy ra tranh chấp về ranh giới đất giữa hai bên. Đến ngày 11/11/2002, phòng Địa chính huyện Nghi Xuân và UBND xã Xuân Lam có buổi làm việc với 2 hộ ông Lê Quang N và bà Lê Thị Q để giải quyết tranh chấp vườn ở. Tại Biên bản lập ngày 11/11/2002, hộ ông N và bà Q (đại diện là ông Trần Văn T) đã thống nhất xác định mốc ranh giới đất của 2 hộ có sơ đồ cụ thể (Có photo biên bản kèm theo). Cùng ngày 11/11/2002, phòng Địa chính huyện và UBND xã đã có biên bản giao trách nhiệm cho hộ bà Lê Thị Q (đại diện là ông Trần Văn Th) nêu rõ hai hộ có trách nhiệm thực hiện đúng biên bản làm việc ngày 11/11/2002. Hai bên được hưởng quyền lợi ở phía mặt tiền và phía sau nhà của hai bên. Ông Lê Quang N đã được cấp Giấy CNQSD đất năm 1996, sau đó, ông N chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T. Theo các tài liệu hiện còn lưu trữ tại UBND xã Xuân Lam, Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện Nghi Xuân thể hiện: Ngày 22/5/2014, ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ 03, diện tích 300m² tại thôn 1, xã Xuân Lam đã được UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất số AC 204711 ngày 2/7/2005 (thửa đất này bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Quang N). Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng ngày 23/6/2014, ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M được UBND huyện Nghi Xuân cấp giấy CNQSD đất số

BU 933521 đối với thửa đất nêu trên. Việc ông S và bà M nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà Tịnh đảm bảo đầy đủ các thủ tục theo quy định và UBND huyện Nghi Xuân cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M là đúng quy định pháp luật.

Về vị trí, ranh giới kích thước thửa đất:

- Thửa đất số 613, tờ bản đồ số 3 (được thiết lập sau khi đo đạc bản đồ 299).
- Về ranh giới, kích thước thửa đất:

+ Phía Bắc giáp đất bà H dài 15,0 m

+ Phía Đông giáp núi Hồng Lĩnh dài 16,5 m

+ Phía Nam giáp đất hộ ông Th dài 19,6 m

+ Phía Tây giáp đường QL1A dài 19m cách tim đường QL 1A 20,5m

Tại Biên bản kiểm tra hồ sơ nhận chuyển nhượng, tặng cho QSD đất lập ngày 22/5/2014 đại diện các hộ giáp ranh bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị T (Bên chuyển nhượng), bà Từ Thị M (Bên nhận chuyển nhượng), ông Trần Văn N, Trưởng thôn 1 và UBND xã Xuân Lam cùng ký xác nhận về các thông tin về thửa đất trong đó có ranh giới và kích cạnh thửa đất. Việc ông Trần Văn T có ý kiến "gia đình ông T không ký giáp ranh trong hồ sơ cần phải có kết quả giám định chữ ký của cơ quan có thẩm quyền mới có cơ sở xem xét".

Ngoài ra, tại công văn số 893/UBND-ĐC ngày 30/8/2024 của UBND xã Xuân Lam huyện Nghi Xuân khẳng định:

Đối chiếu bản đồ hiện trạng đo đạc năm 2014, bản đồ lâm nghiệp xã Xuân Lam và bản đồ địa chính sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích đo của Văn phòng đăng kí đất đai chi nhánh Nghi Xuân thì phần diện tích phía sau đất ông S, bà M và đất ông T xác định như sau:

Theo bản đồ hiện trạng đo đạc năm 2014, phần đất phía sau giáp đất ông S, bà M diện tích 64.3m² thuộc một phần thửa số 8 tờ 27 do gia đình ông S kê khai sử dụng. Theo bản đồ đo đạc sau cấp Giấy CNQSD đất thì phần diện tích 64,3m² được cắt ra thuộc thửa 16 tờ 27, ghi chủ sử dụng là UBND xã.

Theo bản đồ hiện trạng đo đạc năm 2014, phần đất phía sau giáp đất ông S bà diện tích 36,2m² thuộc một phần thửa số 10 tờ 27 do gia đình ông T kê khai sử dụng. Theo bản đồ đo đạc sau cấp Giấy CNQSD đất thì phần diện tích 36,2m² được cắt ra thuộc thửa 17 tờ 27, ghi chủ sử dụng là UBND xã.

Về hiện trạng sử dụng đất hiện nay: Hộ ông Trần Văn T đang sử dụng phần diện tích 64m² thuộc thửa 16 tờ 27 giáp phía sau đất ông S bà M (đã được cấp giấy CNQSD đất), đồng thời sử dụng phần diện tích 36,2m² thuộc thửa 17 tờ 27 phía sau đất ông T và phần diện tích 274,2m² đất rừng sản xuất của UBND xã. Như vậy, phía sau đất ông S và đất ông T, phần diện tích 374.4m² (gồm thửa 16 tờ 27, thửa 17 tờ 27 và một phần thửa 88 tờ 29) hiện nay do gia đình ông T đang sử dụng sau thời điểm đo đạc bản đồ địa chính 2014 vào mục đích đất nông nghiệp. Diện tích đất 374,4m² này do hộ ông T tự ý sử dụng, chính quyền địa phương chưa giao đất cho bất kì ai và đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Kết quả thẩm định, định giá xác định: Diện tích đất tranh chấp có tổng diện tích là 94,7m2. Có một tường rào dài 14.67m giáp phía sau núi và 01 tường rào dài 13,58m phía ranh giới giữa hai nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh quyết định:

Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 92, Điều 147, 157, 168 BLTTDS; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 137; khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M về việc buộc ông Trần Văn T tháo dỡ bức tường rào giáp núi Hồng Lĩnh trả lại diện tích đất phía sau giáp núi có ký hiệu S= 60,02m2 cho ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M (có tại sơ đồ giải quyết tranh chấp kèm theo bản án).

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M về việc buộc ông Trần Văn T tháo dỡ bức tường rào ranh giới giữa hai thửa đất của ông Nguyễn Hùng S và bà Lê Thị Q trả lại cho ông S, bà M phần diện tích đất 34,5m2.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 993521 do UBND huyện Nghi Xuân cấp ngày 23/6/2014 mang tên Nguyễn Hùng S và Từ Thị M có diện tích 300m^2 tại thửa đất số 613 tờ bản đồ số 3 (nay là thửa đất số 8 tờ bản đồ số 27 bản đồ địa chính năm 2014) ở thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Ông Nguyễn Hùng S, bà Từ Thị M và những người có liên quan có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật

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

Ngày 03/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 25/9/2025, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ kết quả đo vẽ thực địa và giấy chứng nhận quyền sử đất cấp cho các đương sự và các tài liệu khác trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn; Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M khởi kiện với nội dung "yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông T tháo dỡ tường rào phía ranh giới với nhà ông T và phía giáp núi Hồng Lĩnh trả lại cho gia đình ông, bà phần diện tích đất bị lấn chiếm là 83,2m^2.". Đây là vụ án tranh chấp đất đai, đối tượng tranh chấp là bất động sản, có địa chỉ tại Thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân. Quá trình sau khi thụ lý, bị đơn ông Trần Văn T có đơn yêu cầu hủy GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn ông Nguyễn Hùng S, bà Từ Thị M và hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị T nên ngày 28/9/2023, TAND huyện Nghi Xuân ban hành Quyết định chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh giải quyết theo quy định BLTTDS là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn:

Theo lời trình bày của các đương sự thì: Thửa đất số 613 tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 8 tờ bản đồ số 27 bản đồ địa chính năm 2014) tại thôn 1 xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc là của ông Trần H. Năm 1971, ông H chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Quang N đã được UBND huyện Nghi Xuân cấp giấy CNQSD đất năm 1995. Năm 1977, ông N đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị T và được UBND huyện Nghi Xuân cấp giấy CNQSD đất số AC 204711 ngày 02/7/2005 mang tên bà Nguyễn Thị T diện tích 300m^2. Năm 2011, bà Nguyễn Thị T tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M và được UBND huyện Nghi Xuân cấp GCNQSD đất số BU 993521 ngày 23/6/2014 mang tên Nguyễn Hùng S và Từ Thị M diện tích 300m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 100m^2 đất vườn). Quá trình sử dụng, giữa gia đình ông N và gia đình bà Q mẹ đẻ ông T có xảy ra tranh chấp về ranh giới và ngày 15/5/1991, giữa hai bên đã lập biên bản làm việc để thống nhất ranh giới. Đến năm 1995, ông Lê Quang N đã được cấp GCNQSD đất với diện tích đất là 300m^2. Tuy nhiên, hai bên vẫn tiếp tục phát sinh tranh chấp về ranh giới, nên ngày 11/11/2002, phòng Địa chính huyện Nghi Xuân và UBND xã Xuân Lam đã tiến hành hòa giải và lập Biên bản giải quyết tranh chấp vườn ở hai hộ thôn 1, theo đó, hộ ông N và bà Q (đại diện là ông Trần Văn T) đã thống nhất xác định mốc ranh giới đất của 2 hộ kèm theo sơ đồ có đặc điểm cụ thể: Phía Tây giáp đường 1A cách nhà bà Q 2,94m, phía sau cách nhà bà Q 2,2m. Cùng ngày, chính quyền địa phương cũng đã có biên bản giao trách nhiệm buộc hai hộ phải thực hiện đúng biên bản làm việc ngày 11/11/2002. Hai bên được hưởng quyền lợi ở phía mặt tiền và phía sau nhà của hai bên. Sau khi hai bên lập biên bản thỏa T về ranh giới, vào năm 2002 đến năm 2004 ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Q đã tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố. Qua đối chiếu giữa kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Nghi Xuân lập ngày 08/7/2022 và sơ đồ đo vẽ kèm theo Biên bản giải quyết tranh chấp vườn ở hai hộ thôn 1 ngày 11/11/2002, thấy rằng: Ranh giới phía giáp đất ông Nguyễn Hùng S mà ông Trần Văn T xác định

và xây dựng tường rào đã thực hiện đúng theo thoả T ngày 11/11/2002, cụ thể, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A cách nhà bà Q 2,94m (ranh giới ông T xác định là 2,69m) phía sau cách nhà bà Q 2,2m (ranh giới ông Th xác định là 1,88m). Như vậy, ông Th đã xây hàng rào làm ranh giới giữa hai thửa đất là nằm trong giới hạn cho phép theo thoả T ngày 11/11/2002. Còn diện tích và ranh giới đất theo Giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Tịnh và của ông Nguyễn Hùng S, bà Từ Thị M đã nằm một phần lên phần đất của bị đơn. Nguyên nhân của sự chồng lấn này là do một phần lỗi của ông Ninh, cụ thể: Đáng lẽ sau khi có thỏa T xác định lại ranh giới giữa hai bên, ông Ninh phải biết được diện tích và các cạnh ranh giới thực trạng của mình có sự thay đổi so với diện tích và ranh giới đã cấp theo Giấy CNQSD đất, và phải trực tiếp chính quyền địa phương để làm thủ tục cấp đổi lại Giấy CNQSD đất hoặc đính chính theo quy định. Nhưng, ông Ninh chưa thực hiện các thủ tục nói trên đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và ranh giới đã cấp theo Giấy CNQSD đất cấp năm 1995 cho bà Lê Thị Tịnh. Phía chính quyền địa phương có một phần lỗi là không hướng dẫn thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất hay thủ tục đính chính cho người sử dụng khi có biến động, quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng và lập hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho người sử dụng đã không tiến hành xác minh, thẩm định và ký giáp ranh đúng quy định. Còn đối với bà Tịnh và sau đó là ông S, bà M cũng chịu một phần lỗi đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đất, không yêu cầu đo đạc lại đất, không kiểm tra thực địa diện tích các ranh giới của thửa đất cụ thể, quá trình làm tục cấp Giấy CNQSD đất cũng không trực tiếp đi đăng ký mà ủy thác toàn bộ cho địa chính xã thực hiện. Do đó, bà Tịnh và trực tiếp là ông S, bà M phải chịu trách nhiệm về việc thiếu hụt đất thực tế so với GCNQSD đất đã được cấp, đồng thời, phải chịu trách nhiệm về việc Giấy CNQS đất được cấp chồng lấn lên đất của ông T. Do vậy, việc yêu cầu ông Trần Văn T tháo dỡ hàng rào là ranh giới tiếp giáp giữa hai thửa đất để trả lại phần đất lấn chiếm của nguyên đơn là không có căn cứ. Đối với hàng rào xây phía sau thửa đất của ông S, phía tiếp giáp với núi Hồng Lĩnh: ông T cho rằng UBND xã Xuân Lam mà đại diện là ông Hoàng Xuân Hải- Chủ tịch UBND thời điểm đó đã ký giao đất rừng cho bà Lê Thị Q (mẹ của ông T) phần đất rừng phía sau nhà ông S và nhà bà Q. Ông T có xuất trình Biên bản giao đất rừng đề ngày 21/3/1993. Tuy nhiên, văn bản này chỉ thể hiện UBND xã giao đất rừng cho hộ dân để trồng và chăm sóc rừng chứ không phải giao quyền sở hữu, sử dụng. Hơn nữa, tại Biên bản giải quyết tranh chấp vườn ở hai hộ thôn 1 ngày 11/11/2002, đã thể hiện "Hai bên được hưởng quyền lợi ở phía mặt tiền và phía sau nhà của hai bên"; đồng thời, UBND xã Xuân Lam đã đình chỉ việc khai thác sử dụng phần đất rừng phía sau tiếp giáp nhà bà Lê Thị Q. Mặt khác, theo Công văn số 893/UBND-ĐC ngày 30/8/2024 của UBND xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân thì: Hộ ông Trần Văn T đang sử dụng phần diện tích 64m² thuộc thửa 16 tờ 27 giáp phía sau đất ông S bà M (đã được cấp giấy CN QSD đất), đồng thời sử dụng phần diện tích 36.2m² thuộc thửa 17 tờ 27 phía sau đất ông T và phần diện tích 274.2m² đất rừng sản xuất của UBND xã. Như vậy, phía sau đất ông S và đất ông T, phần diện tích 374.4m² (gồm thửa 16 tờ 27, thửa 17 tờ 27 và một phần thửa 88 tờ 29) hiện nay do gia đình ông T đang sử dụng sau thời điểm đo đạc bản đồ địa chính 2014 vào mục đích đất nông nghiệp.

Diện tích đất 374.4m² này do hộ ông T tự ý sử dụng, chính quyền địa phương chưa giao đất cho bất kì ai và đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Do đó, ông T xây dựng hàng rào và sử dụng một phần đất phía sau nhà ông S là chồng lấn lên một phần diện tích ông S đã được cấp CNQSD đất (cụ thể 60,2m^2). Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hùng S, bà Từ Thị M về việc buộc ông Trần Văn T tháo dỡ hàng rào mà ông T xây dựng phía sau thửa đất của ông Nguyễn Hùng S giáp với phần đất lâm nghiệp do UBND xã quản lý, trả lại phần diện tích phía sau ông T lấn chiếm của ông S và bà M theo ranh giới ghi trên Giấy CNQSD đất.

Năm 2002, giữa hộ ông Lê Quang N và hộ bà Lê Thị Q đã có thoả T xác định lại ranh giới giữa hai thửa đất nhưng khi thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Tịnh, UBND xã Xuân Lam đã không tiến hành đo đạc, xác định lại ranh giới tứ cận của thửa đất mà vẫn giữ nguyên tứ cận ban đầu, dẫn đến khi cấp đổi cho ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M cũng theo ranh giới ban đầu là không chính xác, diện tích thửa đất của ông S, bà M thể hiện trong Giấy CNQSD đất của ông S bà M đã nằm chồng lấn lên diện tích thửa đất của bà Lê Thị Q mà hiện nay ông Trần Văn T đang sử dụng. Mặt khác, bị đơn ông Trần Văn T cho rằng mình không ký phần hộ giáp ranh tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trong quá trình đo đạc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Hùng S và Từ Thị M. Ông S thừa nhận ông Trần Tuấn An - nguyên địa chính cũ xã Xuân Lam đến gặp ông T nhiều lần để ký giáp ranh nhưng không gặp nên ông An tự ký vào phần chữ ký của ông T trong hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của nguyên đơn. Do đó, về trình tự thủ tục và nội dung cấp Giấy CNQSD đất số BU 993521 do UBND huyện Nghi Xuân cấp ngày 23/6/2014 mang tên Nguyễn Hùng S và Từ Thị M là chưa đúng theo quy định tại điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT; Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Điều 137 Luật đất đai 2024 nên Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ huỷ Giấy CNQSD đất số BU 993521 do UBND huyện Nghi Xuân cấp ngày 23/6/2014 mang tên Nguyễn Hùng S và Từ Thị M tại thửa số 613 tờ bản đồ số 3 ở thôn 1, xã Xuân Lam, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại cấp phúc thẩm, không phát sinh tình tiết mới, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự nên giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hùng S và Bà Từ Thị M,

kháng cáo của ông Trần Văn Th; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DSST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hùng S và bà Từ Thị M phải chịu 300.0000 án phí dân sự phúc thẩm; ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000094 ngày 11/10/2024 và số 0000097 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh. Xác nhận ông S, bà M, ông Th đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Thái Duy N **Nguyễn Trọng Đ** **Điều Văn H**

Nơi nhận:
- Viện Phúc thẩm 1;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P. HCTP.

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

Điều Văn H