

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 574/2024/DS-PT

Ngày 29-7-2024

V/v Tranh chấp về 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 tham gia phiên tòa:* Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, 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: 288/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2056/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phan Quang Đ, sinh năm 1954; (Vắng mặt)

1.2. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1958; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà E, đường L, Tổ C, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: số D, đường N, Khu phố A, phường B, thành phố B,

tỉnh Đồng Nai. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2023). (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Thành Đ1, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Thanh Đ2: Bà Nguyễn Thị Úc C, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số E, đường L, Tổ C, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 10 năm 2016)

2.2. Bà Nguyễn Thị Úc C, sinh năm 1981; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số E, đường L, Tổ C, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Phúc L1, là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. (Có mặt).

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

3.1. Bà Lâm Thị P, sinh năm 1938; (Vắng mặt, có Đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, đường L, Tổ C, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai: Ông Hoàng Mạnh H1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 4072/UQ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2023). (Vắng mặt, có Đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28/9/2016, đơn khởi kiện bổ sung và bản trình bày ý kiến ghi ngày 15/4/2022 của nguyên đơn ông Phan Quang Đ, bà Ngô Thị L và lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L là chủ sở hữu, sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29-3 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là CNQSDĐ) số: V 268626. Bà Lâm Thị P là hàng xóm của hai ông bà, bà P đang sử dụng phần đất có diện tích 3.911,1m², thửa 32, tờ bản đồ số 82. Ngày 29/05/2008, bà P tách phần

diện tích 167,1m² (Giáp với phần đất của ông Đ, bà L) ra thành 01 thửa số 117, thuộc giấy CNQSDĐ số AL 106714. Đến ngày 16/06/2008, bà P tặng cho lại người con trai là Trần Thành Đ1 thửa đất 117 nêu trên.

Ngày 09/02/2009, ông Đ1 được cấp giấy phép xây dựng số 471/GPXD và sau đó tiến hành việc xây dựng. Quá trình xây dựng hai ông Đ và bà L tin chủ đầu tư sẽ xây dựng theo bản vẽ được cấp. Nhưng khi xây đến tầng 2 mới phát hiện gia đình ông Đ1 đã xây dựng lấn chiếm đất của gia đình ông Đ, bà L, diện tích lấn chiếm: 5,4m² (Do Trung tâm K thực hiện ngày 12/08/2010). Đây là phần đất trống mà khi gia đình ông Đ, bà L xây nhà vào năm 2002 cho chừa lại để bảo vệ phần móng của nhà. Phần đất này hiện nay giáp với ranh đất nhà ông Đ1. Hiện nay theo bản Trích lục và đo vẽ hiện số 31/2022 ngày 06/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ bà xác định lại phần diện tích bị lấn chiếm là 8,6m². Vì vậy ông, bà đề nghị Tòa án yêu cầu ông Đ1 và bà C phải trả lại cho gia đình ông, bà phần diện tích đất 8,6m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29-3 tọa lạc tại khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai có diện tích 285,1m².

Với lý do khởi kiện bổ sung nêu trên là theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện thì hiện trạng thửa đất số 42 theo bản đồ địa chính được giới hạn bởi các mốc (1, 2...9,10,17, 16, 24, 23, 22, 1) có diện tích là 276,5m² đây là diện tích thực tế mà gia đình ông Đ, bà L đang sử dụng thiếu 8,6m² so với thực tế được cấp giấy CNQSD đất.

Phía nguyên đơn đồng ý với Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 31/2022 ngày 06/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và Chứng thư Thẩm định giá số 286/CT-ĐNI ngày 13/02/2023 của Công ty Cổ phần T.

Bị đơn ông Trần Thành Đ1 và bà Nguyễn Thị Úc C do bà C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông, bà xây nhà có giấy phép 09/02/2009, nhà xây nay đã 07 năm, gia đình luôn ở ổn định. Hai ông bà xác định là nhà xây trên nền móng cũ, không lấn chiếm đất của nguyên đơn như họ khởi kiện là 5,4m² hay 8,6m² nào cả. Phía nguyên đơn đã:

- Cưa bỏ vách rào xác định ranh giới của nhà ông Đ1 bà C, ngăn vào 1 tấm vách ngăn bằng cây và xây thành vách rào mới. Cố tình lập chuồng gà lấn qua đất nhà ông bà khoảng 20cm dài khoảng 300cm. Xây tường rào gạch chen vô phía dưới tấm tole nhà ông bà. Vì vậy ông bà đề nghị Tòa án giải quyết:

- Ông Đ1, bà C yêu cầu buộc ông Đ, bà L phải sửa chữa lại vách rào như trước kia cho gia đình ông Đ1, bà C; tháo dỡ phần mái chuồng gà lán qua nhà ông Đ1, bà C là 20cm x 30cm và tháo dỡ vách đứng dưới mái tole nhà ông Đ1, bà C.

- Bà C yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số - V 268626 cấp cho ông bà Phan Quang Đ đứng tên đối với phần diện tích đất 9,5m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 29-3 tại Thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Lý do Giấy đất của gia đình ông Đ ghi lán sang đất của gia đình bà C. Mặt khác nội dung khởi kiện của ông Đ là không có căn cứ do trước đây vào năm 2011 ông Đ đã khởi kiện đòi 5,4m² đã bị Tòa án huyện L và Tòa án tỉnh Đồng Nai đã bác đơn khởi kiện. Nay ông Đ lại kiện đúng nội dung đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu này không có căn cứ.

Phía nguyên đơn đồng ý với Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 31/2022 ngày 06/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và Chứng thư Thẩm định giá số 286/CT-ĐNI ngày 13/02/2023 của Công ty Cổ phần T.

Tại bản tường trình ghi ngày 25/10/2017 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị P trình bày:

Nhà bà xây dựng từ năm 1960. Trên thửa đất được Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện L cấp giấy CNQSD đất số AD 305773 ngày 08/9/2005 thửa đất số 32, tờ bản đồ số 82 (29-3) thị trấn L, diện tích 3.911,1m². Sau đó bà tách ra nhiều thửa đất cho các con của bà, trong đó có 01 thửa đất số 117, tờ bản đồ số 82 thị trấn L, diện tích 167,1m² và căn nhà cũ của bà liền kề với nhà của ông Đ thì vào năm 2008 bà cho con của bà là Trần Thành Đ1 và Nguyễn Thị Úc C đã chỉnh lý trang 4 vào ngày 23/8/2008.

Đến năm 2009, vì nhà xuống cấp nên gia đình bà có xây dựng lại đoạn giữa của căn nhà và xây trên nền móng cũ. Khi bắt đầu xây dựng giữa gia đình bà và gia đình ông Đ qua xác định ranh giới khi thợ giăng dây, đào móng và khi đổ tấm cũng có mời ông Đ (Tại UBND thị trấn L và tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành ông Đ đã xác nhận có sự việc trên) và lần xây vách tường lên để đổ tấm lần thứ hai ông Đ có mặt tại công trình và chính ông Đ chỉ cho anh em thợ hồ cuốn tấm tôn nhà ông lại vì nó đã lán sang nhà bà. Khi nhà bà đổ xong tấm thứ ba thì gia đình ông Đ đưa đơn khởi kiện bà và cho rằng bà lán chiếm đất, vô lý đến mức mấy tháng sau nhà bà làm xong mới nộp đơn kiện bà A lán đất, trong suốt thời gian xây dựng 04 tháng, vợ chồng ông Đ vẫn có ở nhà.

Tại biên bản hòa giải tại UBND thị trấn L ngày 30/6/2009 có nhận định: “Việc khiếu nại của ông Đ cho rằng bà P lán chiếm đất của ông Đ là không có cơ sở giải

quyết vì những lý do: Phía ông Đ đã xây dựng nhà kiên cố trước, căn cứ vào hồ sơ địa chính cũng như hiện trạng xây dựng việc khiếu nại của gia đình ông Đ là không đủ cơ sở”.

Lời khai của ông Đ tại TAND huyện Long Thành ngày 10/3/2011 đã khẳng định “... Bà P xây dựng nhà trên nền móng cũ có báo với chúng tôi để xác định ranh đất”.

Những lời khai của các nhân chứng gồm: Trần Văn B, Phan Thanh H2 và bà Nguyễn Thị M đã cho thấy: Khi giăng dây đào móng ông Đ, bà M (bà H3) có qua xem xét và không có ý kiến gì vì móng nhà của bà xây trên nền móng cũ của căn nhà cấp 4 trước đây.

Bà xác định khi nhà bà đập ra phát hiện vách tường của ông Đ xây sát vô vách nhà bà khoảng 02cm, còn việc ông Đ nói có đoạn chừa 20-30 cm là không có.

Đối với ông Đ đã khởi kiện bà tranh chấp 5,4m² đất và đã được huyện L xử ngày 12/8/2011 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và ngày 31/10/2011 TAND tỉnh Đồng Nai xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm và dành quyền khởi kiện cho ông Đ đối với ông Đ1 và bà C.

Nay ông Đ khởi kiện con bà là ông Đ1 và bà C, bà xác định là không có lần đất và không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản giải trình ghi ngày 21/9/2018 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện L do ông Nguyễn Hoàng N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 268626 ngày 18/10/2002 cho ông bà Phan Quang Đ:

Về nguồn gốc đất: Đất thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 29-3 thị trấn L, diện tích 285,1m², loại đất T có nguồn gốc (theo xác nhận của UBND thị trấn L) của ông Phan Văn Đ3 khai phá sử dụng từ năm 1960, đến năm 1977 ông Đ3 chết để lại cho con là Phan Quang Đ sử dụng.

Năm 1997, UBND thị trấn L biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, có các chủ giáp ranh tứ cận ký xác nhận cho ông Phan Quang Đ.

- Tháng 7 năm 1998, Xí nghiệp trắc địa 301 thiết lập bản đồ kỹ thuật thửa đất trên.

- Ngày 03/5/1999, ông Đ có tờ trình nguồn gốc đất và làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất. Theo đó, đăng ký thửa 42, tờ bản đồ số 29-3 thị trấn L, diện tích 285,1m², loại đất T (200m²)+V (85,1m²).

- Ngày 23/11/1999, Hội đồng xét cấp giấy CNQSD đất thị trấn L có biên bản họp xét cấp giấy CNQSD nhà ở và CNQSD đất ở theo Nghị định 60/CP. Theo đó, Hội đồng xác định nguồn gốc do ông Phan Văn Đ3 khai phá sử dụng từ năm 1960, đến năm 1977 ông Đ3 chết để lại cho con là Phan Quang Đ sử dụng không tranh chấp đề nghị cấp giấy.

Ngày 23/11/1999, UBND thị trấn L xác nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đ là đất sử dụng ổn định, đủ điều kiện, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy.

- Ngày 28/6/2002, Phòng Địa chính huyện L thẩm tra hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đ thống nhất đề xuất của UBND thị trấn L chuyển hồ sơ trình UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất.

- Ngày 18/10/2002, ông Đ được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số V 168616 với diện tích 285,1m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 29-3, loại đất T (200m²)+V(85,1m²).

Với các nội dung thể hiện nêu trên. Nhận thấy, việc UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số V 168616 ngày 18/10/2002 cho ông Đ là đảm bảo đúng trình tự thủ tục.

Đề nghị Tòa án xác minh thu thập thêm chứng cứ để xét xử vụ án theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L với bị đơn ông Trần Thành Đ1 và bà Nguyễn Thị Úc C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thành Đ1 và bà Nguyễn Thị Úc C với nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 268626 ngày 18/10/2002 được UBND huyện L cấp cho ông bà Phan Quang Đ đối với thửa 42, tờ bản đồ số 29-3 tại Thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận cho ông Trần Thành Đ1, bà Nguyễn Thị Úc C được quyền sử dụng phần đất 9,5m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29-3 tọa lạc tại khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (16', 24, a, 23, 11',

22', 12', 13', 14', 15, 16'). Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 31/2022 ngày 06/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đang quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết một phần phản tố của bị đơn về việc yêu cầu “Buộc ông Đ, bà L phải sửa chữa lại vách rào như trước kia cho gia đình ông Đ1, bà C; tháo dỡ phần mái chuồng gà lấn qua nhà ông Đ1, bà C là 20cm x 30cm và tháo dỡ vách đứng dưới mái tole nhà ông Đ1, bà C”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L làm Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tranh luận: Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm, không đòi lại đất mà yêu cầu buộc bị đơn trả lại giá trị 8,6m² đất với giá 602.000.000 đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Phúc L1 trình bày tranh luận: Lúc đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 5,2m², nhưng sau khi tiến hành đo vẽ lại thay đổi yêu cầu đòi lại 8,6m². Hồ sơ đo vẽ không ghi rõ cụ thể ngày tháng. Vào ngày 27 tháng 02 năm 2023 ông Đ cũng đã thừa nhận bản vẽ này cũng có sai sót. Các thửa đất số 49, 52 ông Đ chỉ ranh sai, ông đã lấn ranh qua bên các thửa khác, có 05 thửa đất mà ông Đ đã chỉ ranh sai. Từ đó có thể thấy ông Đ không nắm rõ phần diện tích đất của mình. Khi bị đơn xây nhà, ông Đ có đến chỉ định ranh và tháo dỡ mái tôn để bị đơn tiến hành xây nhà, bị đơn đã xây dựng đúng vị trí hiện trạng của nhà cũ đã xây dựng nhà kiên cố vào năm 2003 liền kề với nhà ông Đ1, bà C, trước khi ông Đ1, bà C xây dựng nhà. Như vậy không có cơ sở ông Đ1, bà C lấn đất của ông Đ.

- Về thời điểm kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 được thực hiện theo thủ tục đo bao, người dân tự kê khai từ năm 1997 và được cấp đồng loạt, không đo đạc thực tế việc sử dụng đất của các đương sự. Do đó, sai số

giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật. Thực tế ông Đ1, bà C sử dụng đất thực tế nhiều hơn so với được cấp giấy CNQSD đất. Do đó, UBND huyện cấp giấy CNQSD đất cho ông Đ bị lệch sang đất ông Đ1, bà C sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn trình bày tranh luận: Năm 1999, có chủ trương của Nhà nước đồng loạt kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ đã đi kê khai và đã được cấp giấy và Sở T1 cũng đã xác nhận việc cấp giấy là đúng; Biên bản lập ngày 10/6/2009 bà P đã thừa nhận việc bà có lấn đất; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc cấp giấy là sai nhưng không đề nghị cơ quan cấp giấy có văn bản giải trình là chưa đúng. Từ đó tuyên bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 7 năm 2023 nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn như đã nêu trên thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26; Điều 37; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa, bà Lâm Thị P; người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai vắng mặt, có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Ông Đ, bà L yêu cầu ông Đ1 và bà C phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất 8,6m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29-3 tọa lạc tại khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Qua đo đạc xem xét tại chỗ thì xác định các đương sự tranh chấp phần đất có diện tích 9,5m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29-3 tọa lạc tại khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (16’, 24, a, 23, 11’, 22’, 12’, 13’, 14’, 15, 16’). Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 31/2022 ngày 06/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Nhưng đối với nguyên đơn cho rằng đất của nguyên đơn sử dụng so với diện tích cấp giấy CNQSD đất thì thiếu 8,6m² nên chỉ khởi kiện tranh chấp phần đất 8,6m² còn các mốc như bản đồ tranh chấp thì không biết cụ thể. Về phần đất tranh chấp nêu trên hiện ông Đ1, bà C đã xây dựng nhà kiên cố trên đất từ năm 2009. Do đó, nếu không trả được đất thì phía nguyên đơn đề nghị thanh toán giá trị đất bằng tiền như theo chứng thư thẩm định giá.

[4.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Lâm Thị P sử dụng từ năm 1960 và xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số AD 305773 ngày 08/9/2005 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 82 (29-3) thị trấn L, diện tích 3.911,1m². Sau đó bà tách ra nhiều thửa đất cho lại các con của bà, trong đó có một thửa đất số 117, tờ bản đồ số 82, thị trấn L, diện tích 167,1m² và căn nhà cũ của bà liền kề với nhà của ông Đ, vào năm 2008 bà cho con của bà là Trần Thành Đ1 và Nguyễn Thị Úc C đã chỉnh lý giấy CNQSD đất trang 4 vào ngày 23/8/2008.

Chứng minh cho việc sử dụng đất nêu trên là bà P sử dụng đất liên tục, lâu dài từ năm 1960 có xây dựng nhà kiên cố đến năm 2009 con bà P là ông Đ1, bà C xây

dựng nhà lại có mời ông Đ sang để xác định ranh đất và những lời khai của các nhân chứng gồm: Trần Văn B, Phan Thanh H2 và bà Nguyễn Thị M đã cho thấy: Khi giăng dây đào móng ông Đ, bà M (bà H3) có qua xem xét và không có ý kiến gì vì móng nhà của bà xây trên nền móng cũ của căn nhà cấp 4 trước đây (Bút lục số 161-164).

[4.3] Về thời điểm đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 được thực hiện theo thủ tục đo bao, người dân tự kê khai từ năm 1997 và được cấp đồng loạt, không đo đạc thực tế việc sử dụng đất của các đương sự. Do đó, sai số giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[4.4] Đối với ông Đ đã xây dựng nhà kiên cố vào năm 2003 liền kề với nhà ông Đ1, bà C, trước khi ông Đ1, bà C xây dựng nhà mới trên nền nhà cũ năm 2009, còn bà P đã xây nhà trước khi ông Đ chưa đến ở trên đất này. Như vậy không có cơ sở cho rằng ông Đ1, bà C lấn đất của ông Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì đặc biệt mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà L nên ông Đ và bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đ, bà L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai .

- Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 30, Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Áp dụng Điều 115, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 203, Điều 204 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L với bị đơn ông Trần Thành Đ1 và bà Nguyễn Thị Úc C về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thành Đ1 và bà Nguyễn Thị Úc C đối với nguyên đơn ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 268626 ngày 18/10/2002 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông, bà Phan Quang Đ đối với thửa 42, tờ bản đồ số 29-3 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận cho ông Trần Thành Đ1, bà Nguyễn Thị Úc C được quyền sử dụng phần đất 9,5m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29-3 tọa lạc tại khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (16’, 24, a, 23, 11’, 22’, 12’, 13’, 14’, 15, 16’). Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 31/2022 ngày 06/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đang quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết một phần phản tố của bị đơn về việc yêu cầu “Buộc ông Đ, bà L phải sửa chữa lại vách rào như trước kia cho gia đình ông Đ1, bà C; tháo dỡ phần mái chuồng gà lấn qua nhà ông Đ1, bà C là 20cm x 30cm và tháo dỡ vách đứng dưới mái tole nhà ông Đ1, bà C”.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Quang Đ và bà Ngô Thị L.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú