

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

Bản án số: 46/2022/DS-PT
Ngày 23/12/2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Toàn Nghĩa.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh, bà Đỗ Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huệ - Thư ký Tòa án ND tỉnh Thái Bình

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/TLPT-DS ngày 08/11/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2022/QĐ-PT ngày 13/12/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình

- Bị đơn: Ông Ngô Văn D, sinh năm 1957

Bà Hà Thị M, sinh năm 1966 (vợ ông D)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Khắc D1 sinh năm 1958, địa chỉ: TT H, phường T1, quận H2, TP Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị H3, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

- Người làm chứng: Ông Ngô Xuân M, sinh năm 1958, ông Ngô Văn R, sinh năm 1965, cùng ở xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

- Người kháng cáo: Ông Ngô Văn D - là bị đơn.

(Ông H, ông D, bà M, ông Đỗ Khắc D1, bà H3, ông M, ông R đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn** - ông Phạm Văn H trình bày: Năm 2021, vợ chồng ông

nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn R và bà Lương Thị Y nhà đất tại thửa số 34, tờ bản đồ số 10 có diện tích là 153,6m² ở thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) năm 2020 mang tên ông R bà Y. Đến ngày 25/01/2021 vợ chồng ông đã được cấp giấy CNQSD thửa đất này. Theo giấy chứng nhận, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường 39A dài 6,32m;

Phía Tây giáp nhà ông Ngô Văn D dài 24,95m;

Phía Đông giáp nhà ông D3 dài 24,66m;

Phía Nam giáp nhà ông P1 dài 6,09m.

Ngày 20/3/2022 gia đình ông dỡ nhà cũ để xây mới, khi khảo sát đất thì:

Phía Bắc giáp đường 39A thiếu 15cm về phía nhà ông D;

Phía Nam giáp nhà ông P1 thiếu 9cm về phía nhà ông D.

Diện tích đất bị thiếu là 2,99m².

Khi nhận chuyển nhượng đất của ông R và bà Y, ông nhận theo giấy CNQSDĐ không đo lại đất, vì vướng công trình xây dựng. Đất nhà ông Ngô Văn D giáp phía Tây thửa đất nhà ông, ông D đã xây tường bao lên phần đất của gia đình ông. Ông yêu cầu ông D, bà M phải tháo dỡ tường bao, trả lại mặt bằng 2,99m² đất cho gia đình ông.

*** Bị đơn** - ông Ngô Văn D, bà Hà Thị M trình bày:

Đất nhà ông bà là thửa số 35, tờ bản đồ số 10 thôn T, xã P, có nguồn gốc do UBND xã P cấp từ năm 1989, cấp liền kề với đất của gia đình ông R bà Y, có chiều phía Bắc giáp đường 39A dài 6m, phía Nam dài 6m. Gia đình ông bà và gia đình ông R, bà Y sống đến thời điểm trước khi ông R, bà Y bán đất cho Ông H đã gần 30 năm không xảy ra tranh chấp gì về đất đai.

Năm 2008 nhà nước mở rộng đường 39A, các gia đình được bồi thường phần đất lấy ra làm đường trong đó nhà ông bà và nhà ông R, đều được bồi thường phần đất lấy ra giáp đường 39A là 6,25m. Diện tích đất nhà ông bà tăng là do lấn xuống phía Nam.

Năm 2021, gia đình ông R bán nhà đất cho Ông H, có biên bản bàn giao đất, gia đình Ông H đã nhận đất đúng với mốc giới mà cán bộ địa chính đã đo đến bức tường làm ranh giới giữa hai nhà mà gia đình ông đã xây từ năm 1998. Ngày 24/02/2022 gia đình ông bà đi vắng, khi về nhà thì thấy sân nhà ông bà đã bị Ông H đào bới cắm mốc dịch sang đất của nhà ông bà. Sáng ngày 26/02/2022, gia đình ông bà xây sửa ngõ và xây tường chõng cao thêm cho bức tường cũ (xây năm 1998) trong phạm vi đất của gia đình ông bà thì ông cán bộ địa chính xã P đến đình chỉ không cho thi công. Ông bà có hỏi lý do thì ông cán bộ địa chính nói hồ sơ chưa hoàn tất, trong khi các bên đã nhận bàn giao trước đó lâu rồi. Mặc dù chưa có quyết định đình chỉ thi công bằng văn bản nhưng gia đình ông bà vẫn chấp hành. Ngày 08/3/2022 gia đình ông bà lên gặp cán bộ địa chính hỏi về Quyết

định đình chỉ thì vẫn chưa có. Để đảm bảo an ninh, an toàn tài sản, gia đình ông bà đã xây chồng cao thêm cho bức tường cũ. Sau đó UBND xã P có mời gia đình ông bà lên xã hòa giải 2 lần nhưng không đi đến thống nhất.

Thực tế gia đình ông bà đo thì phía Bắc giáp đường 39A dài 6,1m; phía Nam chỉ có 5,8m. Ông bà bác bỏ yêu cầu khởi kiện của Ông H.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** - bà Lê Thị H3 trình bày:

Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện và lời khai của Ông H - nguyên đơn.

*** Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án:**

- Thửa đất số 34 của nguyên đơn có tứ cận là:

Phía Bắc giáp Quốc lộ 39A dài 6,20m

Phía Nam giáp đất ông P1, ông D dài 6,09m

Phía Đông giáp đất ông D3 dài 24,67m.

Phía Tây giáp đất ông D dài 24,95m

Có diện tích 151,96m², giảm 1,64m² so với giấy chứng nhận.

- Thửa đất số 35 của bị đơn có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 39A dài 6,15m

Phía Nam giáp đất ông Sủ dài 6,33m

Phía Đông giáp đất Ông H, ông P1 dài 26,75m

Phía Tây giáp đất ông Phú dài 27,27m

Có diện tích bằng 162,3m², tăng 3,2m² so với số liệu đo năm 2017.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 156; Điều 157; Điều 165; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Ngô Văn D và bà Hà Thị M trả lại cho ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H3 1,5m² diện tích đất đã lấn chiếm.

Diện tích đất 1,5m² có kích thước trong sơ đồ như sau: Từ điểm số 2 đến điểm số 3 là 0,12m; từ điểm số 3 đến điểm số 8 là 24,95m. Từ điểm số 8 đến điểm số 2 là 24,95m (kèm theo sơ đồ bản án).

Buộc ông D, bà M phải tháo dỡ bức tường (trên tường có lưới B40) cùng các phụ kiện kèm theo ông D, bà M xây trên diện tích đất lấn chiếm của Ông H, bà H3.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ án phí, chi phí thẩm định, định giá, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 25/9/2022 ông Ngô Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn và người đại diện đề nghị đưa ông R vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, bà M không ủy quyền cho chị Ly tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, bị đơn và người đại diện trình bày:

Năm 1988 ông R bà Y được giao 136m² đất ao có chiều rộng mặt đường 39A là 6m. Đến năm 2020 UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ thửa đất này cho ông R bà Y, thửa số 34, tờ bản đồ số 10, có chiều rộng mặt đường 39A là 6,32m tăng 0,32m so với đất được cấp. Cuối năm 2020 Ông H nhận chuyển nhượng của ông R bà Y, hai bên giao nhận mốc giới đã tồn tại gần 30 năm nay. Ông H đã sử dụng đất theo ranh giới này gần 2 năm không ý kiến gì. Hai bên cũng không xảy ra tranh chấp gì. Đến khi Ông H khảo đất cho rằng đất thiếu so với giấy chứng nhận và kiện ông D lấn chiếm đất là điều vô lý. Án sơ thẩm buộc bị đơn dỡ tường bao trả đất lấn chiếm, song không chỉ ra được bị đơn lấn chiếm vào thời gian nào, lấn chiếm như thế nào.

Việc cấp giấy chứng nhận lần đầu, cơ quan chức năng đã không đo đạc thực địa để xác định mốc giới là vi phạm trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận, dẫn đến diện tích không phù hợp với mốc giới hai bên đã sử dụng và tôn trọng gần 30 năm. Như vậy quyết định cá biệt của UBND huyện Đ là giấy CNQSDĐ cấp cho ông R, Ông H đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông D bà M. Theo quy định tại điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án phải xem xét hủy quyết định này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa UBND huyện Đ vào tham gia tố tụng vì vậy đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

- Nguyên đơn, ông Phạm Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả đất lấn chiếm về phía tây thửa đất nhà ông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa trình bày quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của ông D gửi đến Tòa án và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định, vì vậy kháng cáo là hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị đưa ông Ngô Văn R vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, ông R đã có mặt tại phiên tòa, bà M không ủy quyền cho chị Ly tham gia tố tụng, các yêu cầu này đều hợp lý nên được chấp nhận.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 10 thôn T xã P của Nguyên đơn có nguồn gốc do ông R bà Y được cấp vào năm 1989, diện tích 100m², có chiều phía Bắc giáp đường 39A dài 5m, phía Nam dài 5m. Quá trình sử dụng, diện tích thửa đất có sự thay đổi là do Nhà nước mở rộng đường và gia đình ông R lấn xuống phía Nam. Từ khi được cấp đất, ranh giới phía Tây giáp với đất nhà ông D không có gì tranh chấp, gia đình ông D đã xây tường làm ranh giới giữa hai bên từ năm 1998. Đến năm 2020 gia đình ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh giới này vẫn không thay đổi. Năm 2021 ông R bà Y chuyển nhượng QSDĐ thửa đất này cho Ông H bà H3 theo nguyên trạng đất thực tế và số liệu ghi trên giấy chứng nhận. Sau khi Ông H rời nhà và khảo sát đất thấy thiếu so với giấy CNQSDĐ nên đã kiện gia đình ông D lấn chiếm phần đất 2,99m² có chiều phía Bắc giáp đường 39A dài 0,15m, phía Nam dài 0,09m.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 34 của nguyên đơn có chiều rộng phía Bắc giáp đường 39A là 6,20m tăng 1,20m so với đất được cấp; chiều rộng phía Nam là 6,09m, tăng 1,09m so với đất được cấp. Thửa đất số 35 của bị đơn có chiều rộng phía Bắc giáp đường 39A là 6,15m tăng 0,15m so với đất được cấp, chiều rộng phía Nam là 6,33m, tăng 0,33m so với đất được cấp. Như vậy cả hai thửa đất đều có chiều phía Bắc giáp mặt đường 39A và chiều phía Nam tăng so với đất được cấp (tăng từ khi giao đất). Quá trình sử dụng đất, gia đình ông D đã xây tường ngăn cách 2 thửa đất từ năm 1998, hai bên không có tranh chấp gì và đều tôn trọng ranh giới này. Năm 2020 UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ cho ông R bà Y thửa đất số 34 có chiều giáp đường 39A dài 6,32m nên ranh giới phía tây đã trùm lên bức tường của bị đơn, như vậy là không chính xác và không phù hợp với thực tế. Án sơ thẩm căn cứ vào giấy CNQSDĐ này để buộc Bị đơn tháo dỡ tường trả lại đất cho Nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Ông H cho rằng gia đình ông D lấn chiếm đất của gia đình ông, song ông không có căn cứ chứng minh nên yêu cầu đòi đất của ông không được chấp nhận. Giấy CNQSDĐ cấp cho Ông H bà H3 cần phải hủy bỏ. Song Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa UBND huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét việc cấp giấy CNQSDĐ đã hợp pháp chưa nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy Hội đồng xét xử xét

thấy cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Ngô Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003172 ngày 04/10/2022.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, 23/12/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND h. Đ;
- Chi cục THADS h. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu HC-TP.

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

Lưu Toàn Nghĩa