

Bản án số: 297/2023/DS-PT

Ngày: 20-11-2023

V/v: “*Tranh chấp 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 Trương Minh Tuấn

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong, Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Phước Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1948. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo uỷ quyền của bà B:

+ Bà Hoàng Thị Hà D, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

+ Ông Hoàng Hữu N, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

- **Bị đơn:** Cụ Hoàng Thị M, sinh năm 1925. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo uỷ quyền của cụ M:

+ Ông Hoàng Xuân D1, sinh năm 1954; ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn N, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

+ Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

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

+ Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

+ Ủy ban nhân dân xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người kháng cáo: bị đơn cụ Hoàng Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Hữu N và người đại diện theo uỷ quyền của bà B (viết tắt là nguyên đơn) trình bày:

Cụ bà Trần Thị Y chết năm 1999 và cụ ông Hoàng Y1 là bố mẹ của nguyên đơn, hai cụ chết để lại cho nguyên đơn thửa đất số 667, tờ bản đồ số 4 xã Q được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) ngày 20/11/1993, sau này đổi thành thửa đất số 1048, tờ bản đồ số 6 xã Q đã được UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp GCNQSDĐ ngày 18/01/2002 mang tên Trần Thị Y, hiện nay GCNQSDĐ này vẫn chưa cấp đổi. Năm 2022, nguyên đơn xây tường rào thì xảy ra tranh chấp với gia đình cụ Hoàng Thị M, vụ việc được UBND xã Q hoà giải nhưng không thành nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cụ M trả lại khoảng 30m² đất đã lấn chiếm và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của UBND thị xã B cấp cho cụ M.

Tại Đơn phản tố, B1 tự khai, Biên bản hoà giải và tại phiên tòa ông Hoàng Xuân T, ông Hoàng Xuân D1 là người đại diện theo uỷ quyền của cụ M (viết tắt là bị đơn) trình bày:

Bị đơn sinh sống trên thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 6 xã Q đã gần 80 năm. Trước năm 2010 ranh giới thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn là một đường gấp khúc, năm 2010 gia đình nguyên đơn xây tường rào, hai bên gia đình thoả thuận bằng miệng xây cho thẳng ranh giới và đã thống nhất để nguyên đơn xây dựng tường rào có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã Q và thực tế nguyên đơn đã xây dựng được 2/3 chiều dài ranh giới giữa hai gia đình và hiện nay tường rào đang còn tồn tại. Ngày 20/12/2011 bị đơn được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 6 xã Q với diện tích 637m²; năm 2022 nguyên đơn xây dựng 1/3 tường rào còn lại lấn chiếm sang đất của bị đơn ở phía Nam thửa đất rộng 0,6 mét, tiếp giáp hàng rào củ 0,4 mét nên bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn và phản tố không chấp nhận

việc khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị thực hiện theo đúng thoả thuận giữa hai gia đình vào năm 2010.

Tại Công văn số 1767/UBND ngày 17/8/2023 của Chủ tịch UBND thị xã B trình bày:

UBND thị xã B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ liên quan vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 27/UBND ngày 21/8/2023 của UBND xã Q trình bày:

Tại thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì các hộ gia đình trong vụ án đã thoả thuận ranh giới, mốc giới để được cấp GCNQSDĐ theo nhu cầu. Trước đây ranh giới giữa gia đình cụ M và cụ Y là dây cây, trong quá trình sử dụng hai bên gia đình đã thoả thuận bằng miệng với nhau để xây dựng tường rào ngăn cách và sử dụng ổn định không có tranh chấp, đến ngày 26/4/2022 gia đình bà B xây tiếp chiều dài ranh giới còn lại giữa hai gia đình và phần đường giao thông phía trước thửa đất thì xảy ra tranh chấp. UBND xã Q đã tổ chức hoà giải nhưng không thành. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 200, Điều 202, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 96, điểm k khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013; điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị B và ông Hoàng Hữu N về việc yêu cầu cụ Hoàng Thị M trả lại 30m² tại thửa đất số 676, tờ bản đồ 4 (nay là thửa đất số 1048, tờ bản đồ số 6) xã Q, thị xã B và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 872698 ngày 06/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho cụ Hoàng Thị M.

Không chấp nhận đơn phản tố của cụ Hoàng Thị M về việc không chấp nhận việc khởi kiện của bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Hữu N và thực hiện xây thẳng hàng rào ranh giới theo thoả thuận bằng miệng giữa hai gia đình năm 2010.

Không chấp nhận yêu cầu bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Hữu N về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 872698 ngày 06/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho cụ Hoàng Thị M.

Buộc cụ Hoàng Thị M trả lại cho bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Hữu N (thửa đất của cụ Trần Thị Y) 13m² tại thửa đất 1047, tờ bản đồ số 6 xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (11,3m² đất tại các điểm 17, 18; 19 và 1,7m² đất tại các điểm 9, 10, 16 và 17).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Q, Ủy ban nhân dân thị xã B và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q, điều chỉnh lại tờ bản đồ số 6 xã Q và diện tích cấp

đổi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị B liên quan đến thửa đất số 1047, 1048 và 1049 tờ bản đồ số 6 xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình

Cụ Hoàng Thị M và ông Hoàng Hữu N, bà Hoàng Thị B có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động sử dụng đất theo quy định.

Cụ Hoàng Thị M phải chịu 3.600.000 đồng chi phí tổ tụng, ông Hoàng Hữu N, bà Hoàng Thị B phải chịu 3.600.000 đồng chi phí tổ tụng (các đương sự đã nộp đủ).

Cụ Hoàng Thị M và bà Hoàng Thị B, ông Hoàng Hữu N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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

Kháng cáo

Ngày 4/9/2023, bị đơn cụ Hoàng Thị M nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc gia đình bà Hoàng Thị B phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, trả lại hiện trạng thửa đất và diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho gia đình cụ Hoàng Thị M năm 2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ Hoàng Thị M giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn đang sử dụng thửa đất số 1048, tờ bản đồ số 6, diện tích 301,5m² có nguồn gốc trước đây là thửa đất số 676, tờ bản đồ 4 xã Q nguyên là của cha, mẹ nguyên đơn (cụ Y1, cụ Y), được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 1993, với diện tích 320m² mang tên cụ Trần Thị Y. Năm 2002 cụ Y được UBND huyện Q cấp đổi thành GCNQSDĐ số R 378414 ngày 18/01/2002 với diện tích 320m²; hiện nay thửa đất này chưa thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ. Theo tờ bản đồ số 6 được phê duyệt năm 2009 thì thửa đất này được đổi thành thửa đất số 1048, với diện tích 301,5m² (bút lục số 11, 104, 105, 108).

[2] Bị đơn đang sử dụng thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 6 xã Q, diện tích 673m² có nguồn gốc trước đây là thửa đất số 660, tờ bản đồ số 4, diện tích 450m², xã Q mang tên cụ ông Hoàng Minh C (cụ C là chồng cụ M) được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ lần đầu số CD 974554 ngày 20/11/1993. Năm 2002 bị đơn được UBND huyện Q cấp đổi thành GCNQSDĐ với diện tích 600m², tại

thửa đất số 660, tờ bản đồ số 4 xã Q; năm 2011 bị đơn được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BB 031869 ngày 20/12/2011 với diện tích 673m², tại thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 6 xã Q; năm 2017 bị đơn được UBND thị xã B cấp đổi thành GCNQSDĐ số CI 872698 ngày 06/7/2017 với diện tích 673m², tại thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 6 xã Q (bút lục số 81, 82, 83, 84, 85, 98 và 99).

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2023 của Tòa án sơ thẩm, kết quả dẫn đạt thể hiện: ranh giới giữa thửa đất 1047 (của bị đơn) và thửa đất số 1048 (của nguyên đơn) được nguyên đơn và bị đơn dẫn đạc trùng ranh giới hai bên đang sử dụng tại các điểm 11, 16, 17, 18, 19, 22, 23 và 24.

[4] Về diện tích hiện trạng so với GCNQSDĐ được cấp lần đầu của nguyên đơn và bị đơn: sau khi thay đổi từ tờ bản đồ số 4 được phê duyệt năm 1995 sang tờ bản đồ số 6 được phê duyệt năm 2009 thì diện tích thửa đất của bị đơn tăng lên 73m², thửa đất của cụ Trần Thị Y giảm 18,5m² và thửa đất của bà Hoàng Thị B giảm 7,7m² (bút lục số 74 và 75).

[5] Về chiều dài các cạnh của các thửa đất có tranh chấp: sau khi chuyển từ tờ bản đồ số 4 sang tờ bản đồ số 6, thì chiều rộng thửa đất của cụ Y và bà B giảm, nhưng thửa đất của bị đơn tăng lên; riêng chiều dài giữa thửa đất của cụ Y và thửa đất bị đơn (ranh giới 3 thửa đất) từ 30 mét theo tờ bản đồ số 4 giảm xuống còn 28,57 mét (giảm 1,43 mét) theo tờ bản đồ số 6, do đó có căn cứ xác định chiều dài cạnh phía Nam và phía Bắc thửa đất của bị đơn khi thay đổi từ tờ bản đồ số 4 sang tờ bản đồ số 6 đã dịch chuyển sang diện tích đất của nguyên đơn; cụ thể cạnh phía Nam dịch chuyển 0,43 mét.

[6] Như vậy, diện tích đất của bị đơn tăng lên do có một phần diện tích đất của nguyên đơn khi thay đổi từ tờ bản đồ số 4 sang tờ bản đồ số 6 đã chồng lấn lên diện tích của nguyên đơn sử dụng trước đó, khi cấp đổi GCNQSDĐ cho bị đơn đã chồng lấn sang diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Y năm 2002 và diện tích trong tờ bản đồ số 4. Thực tế, nguyên đơn là người đang sử dụng diện tích đất tranh chấp từ trước cho đến nay.

[7] Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 1,7m² đất tại các điểm 9, 10, 16 và 17; 11,3m² đất tại các điểm 17, 18 và 19; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ; nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Bị đơn là người cao tuổi được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cụ Hoàng Thị M;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

3. Án phí phúc thẩm:

Bị đơn cụ Hoàng Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- 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