

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 304/2023/DS-PT

Ngày: 26/6/2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu huỷ 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 HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Khánh;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 434/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6832/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Đoàn Huy T sinh năm 1963; nơi cư trú: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đoàn Anh T1 sinh năm 1992; nơi cư trú: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn:** Ông Đỗ Văn T2 sinh năm 1967; nơi cư trú: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Đoàn Thị M sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

3. Bà Phạm Hồng C; nơi cư trú: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Hồng C: Anh Đoàn Anh T1; nơi cư trú: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Đoàn Huy T có thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02, diện tích 378m² được Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-5-1998. Nguồn gốc đất là của bố mẹ ông T là cụ Đoàn Văn B và cụ Nguyễn Thị N để lại. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông T sử dụng ổn định, không có tranh chấp và theo đúng mục đích sử dụng đất. Ranh giới đất của gia đình ông T và gia đình ông Đ trước kia giới hạn bởi hai bức tường cứng nhà ông L và nhà ông L1. Hiện tại vẫn giới hạn bởi hai bức tường đó, ranh giới của gia đình ông T với nhà ông Đ trước kia và bụi tre vẫn giáp góc tường ông L cùng hàng dừa. Mốc đất phía tây N1 có cọc tre. Quá trình sử dụng đất năm 2021 nhận thấy diện tích đất của gia đình ông T bị lấn chiếm nên ông T đã viết đơn đo đạc lại mốc giới thì được biết phía Bắc gia đình ông T bị ông T2 lấn chiếm 1,7m; phía Nam lấn chiếm 0,66m, dọc theo phía Tây giáp ông T2 sử dụng 17,7m với tổng diện tích lấn chiếm 21m². Nay ông T yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp lần đầu cho ông Đỗ Văn T2 năm 2017 vì đã cấp sai mốc đất chồng lấn 1,7m sang đất của gia đình ông Đoàn Huy T.

- Buộc gia đình ông Đỗ Văn T2 phải trả cho gia đình ông T diện tích đất đã lấn chiếm là 21m², trị giá 10.500.000đ (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) có các chiều: Cạnh bắc 1,7m, cạnh nam 0,66m theo cạnh tây đất gia đình ông T giáp ranh với đất của ông T2 có số đo 17,7m.

- Yêu cầu ông Đỗ Văn T2 tự tháo dỡ tường kê đã xây sang đất của gia đình ông Đoàn Huy T.

Bị đơn là ông Đỗ Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất vợ chồng ông T2, bà M đang sử dụng là của bố mẹ ông T2 – cụ Đỗ Văn H, cụ Đoàn Thị H1 (cụ H đã chết) tặng cho vợ chồng ông T2 vào năm 2017, nhưng thực tế vợ chồng ông T2 đã sử dụng diện tích đất này từ năm 2000. Ban đầu là đất ao, sau đó bố mẹ ông T2 đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở để vợ chồng ông T2 xây nhà ngang và các công trình như hiện tại. Diện tích đất vợ chồng ông T2 sử dụng là 512m² (năm trăm mười hai mét vuông). Diện tích đất này chỉ liên quan đến vợ chồng ông Đỗ Văn T2, bà Đoàn Thị M, không liên quan đến ai khác. Hiện nay vợ chồng ông T2, bà M sử dụng đủ đất, đúng mốc giới, không lấn sang đất của gia đình ông Đoàn Huy T, khi gia đình ông T2, bà M làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã ký giáp ranh đất với gia đình ông T2, bà M. Nay ông T2, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Huy T và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Huy T.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Hải Phòng: Việc yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cấp cho bị đơn ông Đỗ Văn T2 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn (bà Phạm Hồng C): nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Huy T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn (bà Đoàn Thị M): không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản xác định và định giá tài sản, biên bản thẩm định ngày 22 tháng 4 năm 2022, xác định được như sau: Diện tích đất ao gia đình ông Đoàn Huy T đang sử dụng là 374m² trị giá 2.500.000đ/1m², xác định giá trị bằng 935.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi lăm triệu đồng); phần tường kê ao gạch xác định bằng 3,35m³ giá trị bằng 5.671.215 đồng (Năm triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn hai trăm mười lăm đồng); phần cột hàng rào bê tông xác định bằng 01m³, xác định giá trị bằng 6.534.900 đồng (Sáu triệu năm trăm ba mươi tư nghìn chín trăm đồng). Diện tích đất của gia đình ông Đỗ Văn T2 xác định bằng 503m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã áp dụng Điều 6; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 5, khoản 7 Điều 70; Điều 144; khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 164; khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 210; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 243; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố

tụng dân sự; các Điều 106, 107, 166 Bộ luật Dân sự; các Điều 98, 100, 103, 105, 166 và Điều 170 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Huy T về đề nghị:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp lần đầu cho ông Đỗ Văn T2 năm 2017 (theo quy định phải cấp lần đầu cho cụ H) và đã cấp sai mốc đất chồng lấn 1,7m sang đất của gia đình ông T.

- Buộc gia đình ông T2 phải trả cho gia đình ông T diện tích đất đã lấn chiếm là 21m², trị giá 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) có các chiều: Cạnh bắc 1,7m, cạnh nam 0,66m theo cạnh tây đất gia đình ông T giáp ranh với đất của ông T2 có số đo 17,7m.

- Yêu cầu ông Đỗ Văn T2 tháo dỡ tường kê đã xây sang đất của gia đình ông Đoàn Huy T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, lệ phí Tòa án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/9/2022, nguyên đơn là ông Đoàn Huy T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Hải Phòng không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự vắng mặt của đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục

giải quyết vụ án như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đoàn Huy T có đơn kháng cáo trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhận được đơn khởi kiện của ông Đoàn Huy T yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện V, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Đỗ Văn T2 năm 2017. Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xác định quan hệ tranh chấp là: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về thời hiệu khởi kiện, các bên đương sự không có ai yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự không áp dụng quy định về thời hiệu để xem xét giải quyết vụ án là chính xác.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2 và việc sử dụng đất của gia đình ông T2: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Đỗ Văn T2 thực hiện công khai, được thông báo và niêm yết theo Thông báo số 14a ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; được lấy ý kiến dân cư, nguyên đơn ông Đoàn Huy T cũng ký vào biên bản giáp ranh, mốc giới khi gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về nguồn gốc đất: Diện tích đất gia đình ông T2 được cấp là do bố mẹ ông T2 (cụ Đỗ Văn H, cụ Đoàn Thị H1 sử dụng ổn định từ trước năm 1990 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng, tặng cho vợ chồng ông T2). Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2 sử dụng đất ổn định, xây kê bờ ao từ năm 2018, gia đình nguyên đơn ông Đoàn Huy T không phản đối và không có ý kiến gì.

[5.2] Về diện tích đất thực tế sử dụng so với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự: Theo tài liệu có trong hồ

sơ vụ án thì gia đình ông Đoàn Huy T, vợ bà Phạm Hồng C được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 378m², thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/1998, đứng tên người sử dụng là ông Đoàn Huy T. Theo sơ đồ thửa đất được vẽ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của gia đình ông T có tứ cận như sau: phía Bắc gồm hai đoạn dài 15,3m và 8,2m, phía Nam dài 16,9m, phía Tây dài 17,7m, phía Đông dài 18,3m. Gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2, vợ là bà Đoàn Thị M được sử dụng diện tích đất 512m² (năm trăm mười hai mét vuông), thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2017. Theo sơ đồ thửa đất được vẽ kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của gia đình ông T2 có tứ cận như sau: phía Bắc dài 28,6m, phía Nam dài 31,4m, phía Tây gồm hai đoạn dài 14,2m và 2m, phía Đông (giáp nhà ông T) dài 17,7m. Theo kết quả xác định và định giá tài sản ngày 22/4/2022 của Hội đồng định giá huyện V thì hiện nay gia đình ông Đoàn Huy T đang thực tế sử dụng diện tích đất là 374m², có tứ cận hướng Bắc gồm 02 đoạn dài 13,5 và 6,4m; hướng Nam có chiều dài là 18,6m; hướng Đông dài là 19,5m; hướng Tây dài 17,65m. Gia đình ông Đỗ Văn T2 đang thực tế sử dụng diện tích đất là 503m², có tứ cận như sau hướng Bắc gồm hai đoạn dài 11,75m và 17,25m; hướng Nam có chiều dài là 30,15m; hướng Đông dài là 17,65m; hướng Tây gồm hai đoạn dài 13,75m và 2m. Hội đồng xét xử thấy: việc gia đình nguyên đơn ông Đoàn Huy T sử dụng diện tích đất thực tế hiện nay thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4m². Tuy nhiên gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2 sử dụng diện tích đất thực tế cũng còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 9m², cụ thể hai cạnh chiều ngang giáp đường xóm (hướng N) phía trước và giáp nhà ông Đoàn Hồng L2 (hướng Bắc) phía sau có chiều dài đo thực tế đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông T2 được cấp và trên cơ sở sơ đồ lồng ghép sử dụng đất thực tế của gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2 và diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có căn cứ xác định gia đình bị đơn ông Đỗ Văn T2 lấn sang đất của gia đình nguyên đơn ông Đoàn Huy T.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Huy T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[6] Về án phí, do không được chấp nhận kháng cáo, ông Đoàn Huy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của ông Đoàn Huy T, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Căn cứ 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, ông Đoàn Huy T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000840 ngày 11/10/2022 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

****Nơi nhận:***

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP (VP), HSVA.

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

Phạm Đình Khánh