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 58/2024/DS-ST
Ngày 26/02/2024
Về việc tranh chấp đất đai

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 Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Hà;

Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên 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: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp đất đai", do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1339/2024/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Tạ Thị M; địa chỉ: số 02, ngách 02, ngõ 01 đường Quang Tr, tổ 02, phường Trung S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Trung K; địa chỉ: số 64 Tây Th, Phúc Chỉnh 2, phường Nam Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

**** Bị đơn*:** Bà Nguyễn Thị Nh; địa chỉ: số 04, ngách 02, ngõ 01 đường Quang Tr, tổ 02, phường Trung S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình; trụ sở: đường Lê Hồng Phong, phường Vân Giang, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quang Ng - Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình; trụ sở: đường Đồng Giao, phường Bắc S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Tống Đức Th1 - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường Trung S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình; trụ sở: phường Trung S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình; *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Thị H - Công chức địa chính - Xây dựng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2022, và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Tạ Thị M trình bày:*

Bà Tạ Thi M là vợ của liệt sỹ Trần Văn Nền. Năm 1993, bà M mua ngôi nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất diện tích 90m^2, thửa số 62, tờ bản đồ 12, phường Trung S, thị xã Tam Đ (nay là thành phố Tam Đ), tỉnh Ninh Bình của ông Nguyễn Xuân Sánh với số tiền chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Vị trí thửa đất có kích thước phía Bắc dài 12,7m; phía Nam dài 9,9m; phía Tây dài 7m; phía Đông dài 9m. Đến năm 1996, bà M được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số I 692597 ngày 09/12/1996 mang tên Tạ Thị M diện tích 60m^2, thửa số 42, tờ bản đồ P 33+34. Khi nhận GCNQSDĐ, bà M không để ý đến nội dung nên không phát hiện ra GCNQSDĐ chưa đúng với diện tích đất bà M nhận chuyển nhượng từ ông Sánh. Năm 2008, bà M được Bộ Tư lệnh Quân đoàn 1 xây dựng, trao tặng nhà tình nghĩa. Sau khi nhận nhà tình nghĩa, bà M mới phát hiện gia đình bà Nguyễn Thị Nh xây tường rào lấn sang phần đất nhà bà M. Bà M đã làm đơn đề nghị UBND phường Trung S và UBND thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình giải quyết nhưng không đạt kết quả. Quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND phường Trung S đã xác định bà Nh đã lấn chiếm 2,712m^2 (0,2m x 13,56m) theo Biên bản hiện trạng ngày 05/7/2017.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại cho bà Tạ Thị M diện tích đã lấn chiếm là 2,95m^2 và huỷ GCNQSDĐ số I 692597 ngày 09/12/1996 mang tên Tạ Thị M để cấp lại cho bà Tạ Thị M diện tích 90m^2 theo đúng giấy tờ bà Tạ Thị M đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Xuân Sánh.

** Tại Văn bản đề ngày 31/12/2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày:*

Năm 1992, bà Nh có mua của gia đình ông Nguyễn Kha Sánh căn nhà cấp 4 và một mảnh vườn. Năm 1993, bà Nh đã tu sửa nhà để ở thì được biết ông Sánh đã bán phần đất còn lại cho bà Tạ Thị M. Gia đình bà M đã đến ở và xây dựng tường bao ngăn cách với phần đất của gia đình bà Nh. Bà Nh xây tiếp tường bao lối ra cổng. Hai bên hoà thuận không xảy ra tranh chấp. Năm 2008, bà M được hỗ trợ làm nhà tình nghĩa, bà M đã sang nhà bà Nh xin phá bức tường bao phần ngõ

đi để đảm bảo an toàn cho việc thi công ngôi nhà bà M. Bà Nh đồng ý và đã phá bức tường bao phần ngõ đi. Bà M đã xây dựng nhà hết phần đất của bà M. Năm 2015, bà Nh xin phép UBND phường Trung S sửa chữa lại khu công trình phụ được chính quyền đồng ý. Khi bà Nh phá công trình phụ đã xây dựng từ năm 1993 để sửa chữa lại thì bà M cho rằng bà Nh đã lấn đất nên phát sinh tranh chấp. UBND phường Trung S đã hoà giải nhiều lần nhưng không thành. Bà M khởi kiện buộc bà Nh phải trả lại 2.95m^2 là vô lý không có cơ sở vì nhà của bà M làm trước đã làm hết ranh giới sử dụng đất.

** Tại Văn bản số 03/UBND-VP10 ngày 03/3/2023, UBND tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 23 và khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 thì năm 1996 UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 692597 ngày 09/12/1996 cho bà Tạ Thị M là đúng thẩm quyền.

Căn cứ pháp lý để cấp GCNQSDĐ cho bà Tạ Thị M và bà Nguyễn Thị Nh là Công văn số 1427/CV/ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn một số vấn đề về cấp GCNQSDĐ; Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 24/6/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc ban hành quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong thị xã Tam Đ; Thông báo số 07/TB-UB ngày 15/3/1995 của UBND thị xã Tam Đ về thông báo quy hoạch xây dựng đường giao thông, đường thoát nước và đường điện cao thế trên địa bàn thị xã Tam Đ. UBND tỉnh Ninh Bình đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Văn bản số 1277/UBND-TNMT ngày 05/7/2023, UBND thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:*

Về căn cứ pháp lý cấp GCNQSDĐ cho bà Tạ Thị M: căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Công văn số 1427/CV/ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn một số vấn đề về cấp GCNQSDĐ, Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 24/6/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc ban hành quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong thị xã Tam Đ, Thông báo số 07/TB-UB ngày 15/3/1995 của UBND thị xã Tam Đ về thông báo quy hoạch xây dựng đường giao thông, đường thoát nước và đường điện cao thế trên địa bàn thị xã Tam Đ, Quyết định số 1750/QĐ-UB ngày 09/12/1996 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn phường Trung S, thị xã Tam Đ, tỉnh Ninh Bình.

Về thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: Căn cứ khoản 3 Điều 23 và khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 thì năm 1996 UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 692597 ngày 09/12/1996 cho bà Tạ Thị M là đúng thẩm quyền.

Về diện tích cấp GCNQSDĐ năm 1996 cho bà Tạ Thị M là phù hợp theo Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 24/6/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc ban hành quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong thị xã Tam Đ, Thông báo số 07/TB-UB ngày 15/3/1995 của UBND thị xã Tam Đ về thông báo

quy hoạch xây dựng đường giao thông, đường thoát nước và đường điện cao thế trên địa bàn thị xã Tam Đ.

UBND thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình không chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đất số I 692597 ngày 09/12/1996 cấp cho bà Tạ Thị M theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại Văn bản số 19/UBND-ĐCXD ngày 05/6/2023, UBND phường Trung S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:*

UBND phường Trung S, thành phố Tam Đ, tỉnh Ninh Bình không chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đất số I 692597 ngày 09/12/1996 cấp cho bà Tạ Thị M theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại Văn bản số 112/VPĐK-KTĐC ngày 16/02/2023 và Văn bản số 142/VPĐK-ĐKCG ngày 24/02/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình có ý kiến:*

1. Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Tạ Thị M:

Ngày 14/10/1992, UBND thị xã Tam Đ cấp Giấy phép sử dụng đất số 41/GPSDĐ cho ông Nguyễn Kha Sánh, diện tích được quyền sử dụng là 90,0m^2, mục đích làm nhà ở.

Ngày 22/4/1993, bà Tạ Thị M có đơn xin mua nhà và sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân Sánh với diện tích đất ở là 90,0m^2.

Ngày 22/4/1993, ông Nguyễn Xuân Sánh (Nguyễn Kha Sánh) có đơn xin bán nhà và trả lại đất với diện tích đất ở là 90,0m^2.

Ngày 25/10/1993, UBND thị xã Tam Đ cấp Giấy phép sử dụng đất số 211/GPSDĐ cho bà Tạ Thị M, diện tích được quyền sử dụng là 90,0m^2, mục đích làm nhà ở vị trí thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 12, phường Trung S.

Tại các giấy tờ đều có sơ đồ thửa đất cụ thể: phía Bắc giáp lưu không đường sắt (cách thanh ray phía Nam 6,00m), có kích thước 12,70m; phía Nam giáp suối (cách mép bờ suối 5,00m), có kích thước 9,70m; phía Đông giáp đất bà Nh, có kích thước 9,00m; phía Tây giáp suối (cách mép bờ suối 5,00m), có kích thước 7,00m.

Ngày 09/12/1996, bà Tạ Thị M được UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 692597 (số vào sổ 1026 QSDĐ/1750/QĐ-UB); diện tích được cấp là 60,0m^2 thuộc thửa số 42, tờ P33+34, bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 (nay là thửa số 03, tờ bản đồ số 1, lập năm 1999, tỷ lệ 1/500); mục đích sử dụng đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài và được ghi tại trang số 41 sổ cấp Giấy chứng nhận năm 1996.

2. Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Nh:

Ngày 14/10/1992, UBND thị xã Tam Đ cấp Giấy phép sử dụng đất số 42/GPSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh, diện tích được quyền sử dụng là 66,0m^2, mục đích làm nhà ở tại phường Trung S.

Ngày 09/12/1996, bà Nguyễn Thị Nh được UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 430033 (số vào sổ 1027 QSDĐ/1750/QĐ-UB); diện tích được cấp là 55,0m^2 thuộc thửa số 43, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 (nay là thửa số 04, tờ bản đồ số 1, lập năm 1999, tỷ lệ 1/500); mục đích sử dụng đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài và được ghi tại trang số 42 Sổ cấp Giấy chứng nhận năm 1996.

Sơ đồ thửa đất cụ thể: phía Bắc giáp lưu không đường sắt (cách thanh ray phía Nam 6,00m), có kích thước 7,00m; phía Nam giáp suối (cách mép bờ suối 5,00m), có kích thước 7,00m; phía Đông giáp đất ông Sánh, có kích thước 9,00m; phía Tây đất ông Thể, có kích thước 10,00m.

3. Theo Quyết định số 1750/QĐ-UB ngày 09/12/1996 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn phường Trung S, thị xã Tam Đ, tỉnh Ninh Bình thì hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà Tạ Thị M và bà Nguyễn Thị Nh là hồ sơ cấp đồng loạt. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình không tìm thấy hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Tạ Thị M và bà Nguyễn Thị Nh.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Đ tại thửa số 03 và thửa số 04, tờ bản đồ số 1 phường Trung S, lập năm 1999 thể hiện:

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 1 phường Trung S, lập năm 1999, GCNQSDĐ mang tên bà Tạ Thị M hiện tại bà M đang sử dụng có diện tích đang sử dụng là 101,8m^2; kích thước thực tế như sau: phía Đông giáp đất bà Nh dài 9,95m; phía Tây giáp suối dài 8,18m; phía Nam giáp suối dài 10,35m; phía Bắc giáp đường ngách gồm hai đoạn (đoạn 1 dài 6,81m, đoạn 2 dài 5,29m). Trên thửa đất có 01 nhà 3 tầng giáp đất nhà bà Nh diện tích mỗi tầng là 41,5m^2, 01 nhà bán mái diện tích 22m^2 và các công trình phụ trợ.

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1 phường Trung S, lập năm 1999, GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị Nh hiện tại bà Nh đang ở có kích thước thực tế như sau: phía Đông giáp đất ông Thể gồm hai đoạn (đoạn 1 dài 8m, đoạn 2 dài 3,24m); phía Tây giáp đất bà M dài 10,73m; phía Nam giáp suối dài 7,04m; phía Bắc giáp đường ngách dài 7,4m; diện tích 80,7m^2. Trên thửa đất có 01 nhà mái bằng hai tầng diện tích mỗi tầng là 64m^2, 01 nhà bán mái diện tích 15m^2 và các công trình phụ trợ.

Giữa hai nhà bà Tạ Thị M và bà Nguyễn Thị Nh có khe hở có kích thước phía Bắc và phía Nam rộng 0,18m; phía Tây và phía Đông dài 14m; diện tích là 2,3m^2.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình đã quyết định: Áp dụng Điều 2, Điều 56, Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị M buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại cho bà Tạ Thị M diện tích đất đã lấn chiếm theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2022 và đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 692597 ngày 09/12/1996 mang tên Tạ Thị M.

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

Ngày 05/9/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hoàng Trung K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Tạ Thị M và người đại diện ủy quyền của bà M là ông Hoàng Trung K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Ninh Bình, UBND thành phố Tam Đ và UBND phường Trung S đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Hội đồng xét xử; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà M đòi bà Nh trả lại 2,95m^2 đất, thấy: Bà Nh và bà M đều nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Nguyễn Kha Sánh. Ngày 14/10/1992, bà Nh được cấp Giấy phép sử dụng đất số 42/GPSDĐ và xây dựng công trình trên đất để sử dụng. Ngày 25/10/1993, bà M được cấp Giấy phép sử dụng đất số 211/GPSDĐ. Đến năm 2008, bà M được hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa sát với khu nhà vệ sinh và tường bao nhà bà Nh. Hai gia đình chung sống hòa thuận, không có tranh chấp về mốc giới sử dụng đất. Đến năm 2015, bà Nh phá khu nhà vệ sinh cũ để sửa chữa lại thì phát sinh tranh chấp. Nh vậy, ranh giới quyền sử dụng đất đã được các bên thừa nhận từ năm 1993 đến năm 2015 là mép ngoài phần móng nhà bà M. Mặt khác, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/6/1999, bà M và bà Nh đều xác định ranh giới giữa hai thửa đất là mép ngoài móng ngôi nhà bà M. Do đó, bà Nh không thể lấn sang phần đất của gia đình bà M được. Đồng thời kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là diện tích khe hở giữa hai nhà với kích thước (phía Bắc và phía Nam rộng 0,18m; phía Tây và phía Đông dài 14m) diện tích là 2,3m^2. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà M buộc bà Nh phải trả lại diện tích 2,95m^2 là không có căn cứ.

Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên bà Tạ Thị M: Theo kết quả thẩm định thì thửa đất bà M đang sử dụng có diện tích 101,8m^2. Do thửa đất này có một chiều giáp đường sắt và hai chiều giáp suối thoát nước, căn cứ Quyết định

106/QĐ-UB ngày 24/6/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh (nay là tỉnh Ninh Bình) về việc ban hành quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong thị xã Tam Đ; Thông báo số 07/TB-UB ngày 15/3/1995 của UBND thị xã Tam Đ về quy hoạch xây dựng đường giao thông, đường thoát nước và đường điện cao thể trên địa bàn thì diện tích đất ở chỉ được công nhận là 60,0m^2 thuộc thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996. Do vậy UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 692597 là đúng thẩm quyền, đúng diện tích đất ở mà bà M được quyền sử dụng sau khi trừ đi phần đất lưu không đường sắt và lưu không suối tại thời điểm năm 1996. Do đó, yêu cầu huỷ GCNQSDĐ để cấp lại với diện tích 90m^2 của bà M là không có chấp nhận do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình là đúng pháp luật; đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Trung K là người đại diện theo ủy quyền của bà M, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, 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 toà, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Bà Tạ Thị M khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại cho bà Tạ Thị M diện tích đã lấn chiếm là 2,95m^2 và đề nghị Toà án huỷ GCNQSDĐ số I 692597 ngày 09/12/1996 cấp cho bà Tạ Thị M. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Tranh chấp đã được hoà giải tại UBND phường Trung S không thành. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Kháng cáo của ông Hoàng Trung K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đảm bảo về hình thức và được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, bị đơn bà Nh vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Ninh Bình, UBND thành phố Tam Đ và UBND phường Trung S đều có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Tài sản tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là quyền sử dụng diện tích 2,95m^2 đất tại phường Trung S, thị xã Tam Đ (nay là thành phố Tam Đ),

tỉnh Ninh Bình. Qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là diện tích khe hở giữa hai nhà bà Tạ Thị M và bà Nguyễn Thị Nh có kích thước phía Bắc và phía Nam rộng 0,18m; phía Tây và phía Đông dài 14m có diện tích là 2,3m^2.

[2.2] Nguồn gốc sử dụng đất của bà Tạ Thị M là do chuyển nhượng nhà đất từ ông Nguyễn Xuân Sánh (Nguyễn Kha Sánh) từ tháng 4/1993. Ngày 25/10/1993, UBND thị xã Tam Đ cấp Giấy phép sử dụng đất số 211/GPSDĐ cho bà Tạ Thị M, diện tích được quyền sử dụng là 90,0m^2 đất thổ cư, mục đích làm nhà ở. Vị trí thửa đất là thửa số 62, tờ bản đồ số 12, phường Trung S. Sơ đồ thửa đất cụ thể: phía Bắc giáp lưu không đường sắt (cách thanh ray phía Nam 6,00m) dài 12,70m; phía Nam giáp suối (cách mép bờ suối 5,00m), dài 9,70m; phía Đông giáp đất bà Nh, dài 9,00m; phía Tây giáp suối (cách mép bờ suối 5,00m), dài 7,00m. Ngày 09/12/1996, bà Tạ Thị M được UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 692597 (số vào sổ 1026 QSDĐ/1750/QĐ-UB); diện tích được cấp là 60,0m^2 thuộc thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 (nay là thửa số 03, tờ bản đồ số 1, lập năm 1999, tỷ lệ 1/500); mục đích sử dụng đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài và được ghi tại trang số 41 sổ cấp Giấy chứng nhận năm 1996.

Theo trích lục thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S đo đạc năm 1996 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp diện tích thực tế thửa đất là 168m^2. Trích lục thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S đo đạc chỉnh lý năm 1996 thì diện tích được phép sử dụng là 60m^2. Đến năm 1999 khi chỉnh lý bản đồ bà Tạ Thị M đã xác nhận diện tích thực tế sử dụng là 128m^2. Tại Biên bản xem xét tại chỗ diện tích thực tế bà M đang sử dụng là 101,8m^2.

[2.3] Nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Nh là do chuyển nhượng nhà đất từ ông Nguyễn Kha Sánh từ năm 1992. Ngày 14/10/1992, UBND thị xã Tam Đ cấp Giấy phép sử dụng đất số 42/GPSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh, diện tích được quyền sử dụng là 66,0m^2, mục đích làm nhà ở. Vị trí thửa đất dãy 1 đường tàu phường Trung S. Kích thước thửa đất: phía Bắc giáp đường tàu (cách thanh ray phía Nam 6,00m), dài 7,00m; phía Nam giáp suối (cách mép bờ suối 5,00m), dài 7,00m; phía Đông giáp đất anh Thể, dài 10,00m; phía Tây giáp đất ông Sánh, dài 7,00m. Ngày 09/12/1996, bà Nguyễn Thị Nh được UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 430033 (số vào sổ 1027 QSDĐ/1750/QĐ-UB); diện tích được cấp là 55,0m^2 thuộc thửa số 43, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 (nay là thửa số 04, tờ bản đồ số 1, lập năm 1999, tỷ lệ 1/500); mục đích sử dụng đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài và được ghi tại trang số 42 sổ cấp Giấy chứng nhận năm 1996.

Theo trích lục thửa số 43, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S đo đạc năm 1996 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp diện tích thực tế thửa đất là 103m^2. Trích lục thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S đo đạc chỉnh lý năm 1996 thì diện tích được phép sử dụng là 55m^2. Đến năm 1999 khi chỉnh lý bản đồ bà Nguyễn Thị Nh đã xác nhận diện tích thực tế sử dụng là 91,4m^2. Tại biên bản xem xét tại chỗ diện tích thực tế bà Nh đang sử dụng là 80,7m^2.

[2.4] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét công khai tại phiên toà có đủ cơ sở khẳng định: bà Nguyễn Thị Nh và bà Tạ Thị M đều nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Nguyễn Kha Sánh. Bà Nguyễn Thị Nh nhận chuyển nhượng từ năm 1992 được cấp Giấy phép sử dụng đất số 42/GPSDĐ ngày 14/10/1992. Bà Nh đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất để sử dụng. Năm 1993, ông Sánh chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Tạ Thị M. Bà M được cấp Giấy phép sử dụng đất số 211/GPSDĐ ngày 25/10/1993. Năm 2008, bà M được hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa đã xây dựng nhà sát với khu nhà vệ sinh và tường bao nhà bà Nh. Hai gia đình chung sống hoà thuận và không có tranh chấp về mốc giới sử dụng đất. Đến năm 2015, bà Nh phá công trình vệ sinh cũ để sửa chữa lại nhà mới thì phát sinh tranh chấp. Như vậy, ranh giới quyền sử dụng đất đã được các bên thừa nhận từ năm 1993 đến năm 2015 là mép ngoài phần móng nhà của bà Tạ Thị M. Mặt khác, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/6/1999 bà Tạ Thị M và bà Nguyễn Thị Nh đã xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1999. Ranh giới giữa hai thửa đất theo bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1999 được xác định là mép ngoài của móng ngôi nhà của bà Tạ Thị M. Do đó, bà Nguyễn Thị Nh không thể lấn sang phần đất của gia đình bà Tạ Thị M được. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà M buộc bà Nh phải trả lại quyền sử dụng diện tích 2,95m^2 đất là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về việc cấp GCNQSDĐ số I 692597 (số vào sổ 1026 QSDĐ/1750/QĐ-UB); diện tích được cấp là 60,0m^2 thuộc thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 cho bà Tạ Thị M của UBND tỉnh Ninh Bình. Theo trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình, UBND thành phố Tam Đ, UBND phường Trung S thì hiện tại không tìm thấy hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Tạ Thị M. Tại bản đồ PL 33+34 bản đồ địa chính phường Trung S, thị xã Tam Đ lập năm 1996 thì diện tích thực tế gia đình bà Tạ Thị M được xác nhận trên bản đồ là 168m^2 lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Kha Sánh. Do thửa đất của bà M có một chiều giáp đường sắt và hai chiều giáp suối thoát nước nên theo Quyết định 106/QĐ-UB ngày 24/6/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc ban hành quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong thị xã Tam Đ; Thông báo số 07/TB-UB ngày 15/3/1995 của UBND thị xã Tam Đ về thông báo quy hoạch xây dựng đường giao thông, đường thoát nước và đường điện cao thế trên địa bàn thị xã Tam Đ thì diện tích đất ở chỉ được công nhận là 60,0m^2 thuộc thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996. UBND tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ số I 692597 là đúng thẩm quyền và đúng diện tích đất ở mà bà M được quyền sử dụng sau khi trừ đi phần đất lưu không đường sắt và lưu không suối tại thời điểm năm 1996. Mặt khác, tại sơ đồ mặt bằng thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 (nay là thửa số 03, tờ bản đồ số 1, lập năm 1999) do UBND thành phố Tam Đ cung cấp đã xác định diện tích thửa đất phù hợp với quy hoạch đã cấp GCNQSDĐ là 41,99m^2; Diện tích thửa đất đang sử dụng đã cấp GCNQSDĐ nằm trong quy hoạch đường giao thông là 11,6m^2 Diện tích thửa đất đã cấp GCNQSDĐ hiện trạng là đường

giao thông là 11,0m^2. Do đó, yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số I 692597 (số vào sổ 1026 QSDĐ/1750/QĐ-UB); diện tích được cấp là 60,0m^2 thuộc thửa số 42, tờ P33+34 Bản đồ địa chính phường Trung S lập năm 1996 cho bà Tạ Thị M để cấp lại GCNQSDĐ theo diện tích 90m^2 mà bà M đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân Sánh từ năm 1993 cho bà Tạ Thị M là không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên không được chấp nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị M là có căn cứ, đúng pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bà M kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ, tài liệu mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Tạ Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 Hoàng Trung K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tạ Thị M;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

[2]. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Tạ Thị M.

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

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

Nguyễn Mạnh Tiến **Phạm Việt Hà** **Ngô Tự Học**