

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 189/2023/DS-PT

Ngày: 31-7-2023

v/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy GCNQSD 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 Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: **ông Phạm Văn Hợp
ông Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Quách Hòa Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 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 231/2022/TLPT- DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2481/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Trần Minh H; địa chỉ: xóm 4, thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Trần Hữu C; địa chỉ: xóm 4, thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Ông Phạm Duy H1, địa chỉ: xóm 4, thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Phạm Duy N, địa chỉ: xóm 4, thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình.

+ Ông Lê Công C1; địa chủ xóm 4, thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện L1, tỉnh Quảng Bình.

+ UBND xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ ông là ông Trần Minh Nh và bà Võ Thị Th được cấp lần đầu vào năm 1994 và được UBND huyện L1 cấp đổi lại ngày 21/12/2006 có số phát hành AE 143240, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04247, thửa đất số 904, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình. Năm 2006 xác định ranh giới lập bảng kê tọa độ không thông báo cho đại diện chủ sử dụng đất tham gia mà tự ý làm sai lệch ranh giới hiện trạng sử dụng của thửa đất làm thu hẹp diện tích.

Năm 2006 Nhà nước có chủ trương đo đất và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ báo cho các hộ liền kề là ông C, ông N, ông C1 còn gia đình ông không có ai tham gia. Lúc đó cha mẹ ông đã già yếu và đi ở với các con nên không có ở nhà. Khi đó diện tích đất ở gia đình ông và các hộ liền kề thì ông C, ông N và ông C1 chỉ sai đường ranh giới nên cán bộ huyện đo diện tích đất lấy đất gia đình ông cấp sang cho 3 hộ trên là $16m^2$, trong đó ông C khoảng $4m^2$, ông N khoảng $6,5m^2$, ông C1 khoảng $5,5m^2$. Đồng thời văn bản ký kết đường ranh giới của các hộ liền kề cũng không có. Diện tích đất sử dụng trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $455m^2$, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $445m^2$. Nhưng do đo sai: Mặt đường trong giấy chứng nhận cạnh 1-3 là $22,91m^2$ nhưng thực tế đo chỉ $22,5m^2$ là cấp tăng thêm $0,4m$. Diện tích theo Giấy chứng nhận là $445m^2$, diện tích thực tế $439m^2$ là cấp tăng thêm $6m$. Nhưng diện tích sử dụng khi chưa có Giấy chứng nhận là $455m^2$ và khi có Giấy chứng nhận năm 2006 là $445m^2$ tức là thiếu của gia đình ông $10m^2$. Diện tích đo trong Giấy chứng nhận so với thực tế đo tăng thêm $6m^2$. Như vậy đất của cha mẹ ông còn thiếu $16m^2$ là do 3 hộ ông C, ông N, ông C1 lấn chiếm.

Ông C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 923, tờ bản đồ số 14, diện tích $426m^2$, địa chỉ: thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình. Đối với thửa đất số 903, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình có nguồn gốc là của ông Phạm Duy T2, có diện tích là $308m^2$, nhưng khi được cấp đổi lại diện tích tăng lên $364m^2$. Hiện thửa đất số 903, tờ bản đồ số 14 này do ông Trần Hữu C, ông Phạm Duy N quản lý, sử dụng.

Vì vậy ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét, giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 923, tờ bản đồ số 14, diện tích 426m², địa chỉ: thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình của ông Lê Công C1 và thửa đất số 903, tờ bản đồ số 14 do ông Trần Hữu C, ông Phạm Duy N quản lý, sử dụng, đồng thời yêu cầu các bị đơn trả lại 16m² đất cho cha mẹ ông để đúng với thực tế hiện trạng sử dụng thửa đất như ban đầu.

** Các bị đơn ông Trần Hữu C, ông Phạm Duy N, ông Lê Công C1 cùng có đơn trình bày:* Việc ông Trần Minh H khởi kiện là không có căn cứ. Vì vậy các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã L trình bày :* Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không được. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện L1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.*

Ngày 06/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ (có sơ đồ kèm theo Bản án), đồng thời tiến hành định giá tài sản đối với phần tài sản tranh chấp, kết quả như sau:

Nhà ở của ông Trần Hữu C có đặc điểm như sau: Nhà 1 tầng 3 gian, phòng lòi mái lợp ngói, móng trụ bê tông cốt thép, móng tường xây bờ lô, cột giằng xà bê tông cốt thép, tường xây bao che xung quanh bằng bờ-lô, tô trát hoàn chỉnh, tường dày 15cm. Nhà cao 3,6m, mái lợp ngói, phần mái hiên và phòng lòi không đổ bê tông cốt thép. Cửa gỗ nhóm 2, không có khuôn ngoại. Tường không quét vôi vè, màu, nền lát gạch Ceramic. Trụ hiên, sê nô mặt chính ốp gạch Ceramic. Khu bếp, vệ sinh trong nhà, điện nước đầy đủ.

Diện tích nhà là 89.7m², đơn giá 4.263.000 đồng, giá trị ngôi nhà là 382.391.100 đồng.

Về hàng rào nhà ông C: Đổ bê tông cốt thép ở móng, tường xây bờ lô, trụ giằng bê tông cốt thép, chiều cao 2m, tô trát phía trong, dài 4,8m. Đơn giá: 1.527.000 đồng/m. Giá trị hàng rào là 7.329.600 đồng.

Nhà vệ sinh của ông Lê Công C1: kiểu tự hoại, kết cấu móng, tường, hầm tự hoại, xây bờ lô, mái lợp Fibro, tường xây bờ lô không tô trát, nền lát xi măng, xí xồm. Kích thước 3,74m²; đơn giá: 3.553.000 đồng /m²; giá trị là 13.288.220 đồng.

Về đất được xác định như sau:

- Đất trồng cây hàng năm, xã đồng bằng, vị trí 1, có đơn giá 33.000 đồng/m².
- Đất ở: đất ở tại nông thôn, xã đồng bằng, khu vực 3 nông thôn, vị trí I, đơn giá 98.000 đồng/m² (xác định đất ở vị trí nhà ông H).

Hội đồng định giá cũng xác định hiện tại giá thị trường có tính tham khảo thì đất ở vị trí nhà ông H có đơn giá 2.500.000 đồng/m².

Tại Bản án sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003, khoản 1 Điều 3, Điều 30, 31, 34, 96, 98 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 923, tờ bản đồ số 14, diện tích 426m², địa chỉ: thôn T, xã L, huyện L1, tỉnh Quảng Bình của ông Lê Công C1 và thửa đất số 903, tờ bản đồ số 14 do ông Trần Hữu C, ông Phạm Duy N quản lý, sử dụng, đồng thời bác yêu cầu của ông H về việc buộc các bị đơn trả lại 16m² đất cho cha mẹ ông để đúng với thực tế hiện trạng sử dụng thửa đất như ban đầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 17 tháng 11 năm 2022, nguyên đơn Trần Minh H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu hỏi ý kiến người dân về đường biên giới của cả hai nhà, trực tiếp xem ranh giới thửa đất đang tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/4/2023 Ông H cung cấp chứng cứ mới là giếng nước nằm trong phân đất của ông nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét nên đề nghị xem xét thẩm định lại.

Ngày 20/4/2023 Tòa cấp cao ra Quyết định Ủy thác thu thập chứng cứ số 07/2023 ngày 20/4/2023; ngày 20/5/2023 Tòa án cấp Phúc thẩm ra Quyết định tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả thẩm định. Ngày 06/6/2023, Tòa án ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 358 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh H,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Minh H khởi kiện bị đơn bị đơn ông Trần Hữu C, ông Phạm Duy N, ông Lê Công C1 về tranh chấp phần diện tích bị lấn chiếm và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính cá biệt. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh H: Quá trình ủy thác điều tra và buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn: ông Trần Minh H và Bị đơn Ông Trần Hữu C và ông Phạm Duy H1, cùng Người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Duy N, Ông Lê Công C1 đã thống nhất thỏa thuận ranh giới sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông H cũng xác định nội dung thỏa thuận của các đương sự theo biên bản ngày 22/5/2023 là đúng với nội dung như sau:

** Thừa đất của ông H:*

- Điểm thứ 1 ở phía Tây giáp đất giao thông, mốc giới cách mép tường nhà ông chỉ 30 cm.
- Điểm thứ 2 phía Đông giáp đất ông Phạm Duy H1 và đất bà Lê Thị Trang (con của ông Lê Công C1).
- Điểm thứ 3 ở phía Đông nhà ông H.
- Điểm thứ 4 ở phía Đông ở góc nhà bà Lê Thị Trang (con ông Lê Công C1).
- Điểm thứ 5 ở phía Đông nhà ông H, giáp đất bà Lê Thị Trang (con ông Lê Công C1)
- Điểm thứ 6 ở phía Đông nhà ông H, giáp đất bà Lê Thị Trang (con ông Lê Công C1) và Nhà văn hoá xóm 4 T.

Đối với giếng nước các bên đương sự thừa nhận là của gia đình ông Trần Minh H, vị trí giếng nước được định vị theo sơ đồ đo vẽ. Nay các bên đương sự thống nhất: Nối các điểm mốc theo biên bản thẩm định ngày 22 tháng 5 năm 2023 từ 1 đến 9 là mốc giới các bên.

Xét thấy: Các bên đương sự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đây là sự tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật do vậy cần chấp nhận. Kháng cáo của ông Trần Minh H có căn cứ sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương

sự: Nổi các điểm mốc theo biên bản thẩm định ngày 22 tháng 5 năm 2023 từ 1 đến 9 là mốc giới các bên.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh H, sửa bản án sơ thẩm 59/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Nổi các điểm mốc theo biên bản thẩm định ngày 22 tháng 05 năm 2023; từ 1 đến 9 là mốc giới các bên. Kèm theo bản án là sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 22/5/2023 không thể tách rời khỏi bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Minh H không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình ;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HCTP, hồ sơ vụ án (ĐTT).

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

(Đã ký)

Phạm Tồn