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: 292/2024/DS-PT
Ngày 06/6/2024
V/v Tranh chấp ranh giới QSDĐ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ

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 Chu Thành Quang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phan Nam;

Ông Phạm Văn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Liên - Thư ký viên;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06/6/2024, 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 454/2023/TLPT-DS ngày 27/11/2023 về việc "*Tranh chấp ranh giới QSDĐ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5719/2024/QĐ-PT ngày 22/5/2024, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D; cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái;

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Tăng Thị L; có mặt;

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Tạ Quang B, Công ty Luật TNHH V, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

***- Bị đơn*:** Ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T; cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái;

+ Người đại diện theo ủy quyền:

(1) Bà Hoàng Thị Th; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Yên Bái; có mặt.

(2) Ông Chu Văn M; địa chỉ: xã L, huyện T, Hải Phòng; có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Sỹ A,

Công ty Luật H, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt người đại diện và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt người đại diện.

3. Ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1; cùng địa chỉ: Số nhà 8, ngõ 46, đường H, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt ông Vũ Cao S;

4. Ông Hoàng Thăng L; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

5. Anh Tăng Văn T và chị Hoàng Thị V; Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái; có mặt anh Tăng Văn T.

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:

Tại đơn khởi kiện ngày 24-3-2023, Bản tự khai ngày 24-3-2023 và các bản khai tiếp theo nguyên đơn là bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D đều thống nhất trình bày: Ngày 21-12-1995, bà Tăng Thị L có ký kết với gia đình ông Hoàng Thăng L 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt là QSDĐ). Theo đó, gia đình ông L chuyển nhượng cho bà L 01 thửa đất có chiều dài 64m dọc đường Quốc lộ 70, chiều rộng 35m kéo dài từ mép đường Quốc lộ vuông góc đến mép thửa ao cá nhà ông L. Phần mặt tiền phía trước giáp Quốc lộ 70, các mặt còn lại phía Đông, Tây, Nam của thửa đất đều tiếp giáp các phần đất và ao cá thuộc quyền sử dụng của ông L và tại thời điểm chuyển nhượng gia đình ông L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất này. Sau khi được chuyển nhượng đất, gia đình bà L sử dụng liên tục, ổn định, lâu dài kể từ đó đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho thửa đất này.

Năm 2005, gia đình ông L chuyển nhượng diện tích ao cá nằm ở phía Nam và phần dải đất nằm ở phía Đông thửa đất gia đình bà L đang sử dụng cho vợ chồng ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1. Khi chuyển nhượng QSDĐ, ông L cũng đồng thời thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S, bà Th1. Đến năm 2007, ông S, bà Th1 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AI 644906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007 mang tên Vũ Cao S và Nguyễn Thị Thu Th1 (Viết tắt là giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S – Th1); địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái. Mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thuỷ sản với diện tích là 4.438,4m^2. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S, bà Th1, gia đình bà L không được biết, do hai

bên gia đình không thực hiện việc xác định ranh giới, mốc giới cũng như ký kết xác nhận đất không có tranh chấp.

Năm 2009, cả hai phần đất nêu trên được ông S và bà Th1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T, nhưng chưa thực hiện việc đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ 00, giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S -Th1.

Năm 2021, ông H và bà T tiến hành đổ đất đá san lấp một phần ao cá, thửa số 05, tờ bản đồ 00 nhằm mục đích xây dựng nhà ở và công trình trên đất. Lợi dụng ranh giới bị mất do quá trình san lấp, gia đình ông H đã lấn chiếm khoảng 5m mặt tiền Quốc lộ 70, kéo vào bên trong dọc theo chiều rộng thửa đất của gia đình bà khoảng 35m, diện tích lấn chiếm khoảng 175m^2. Phía ao cá (thửa đất số 5 tờ bản đồ 00) phía Nam thửa đất của gia đình bà, gia đình ông H lấn chiếm sâu vào khoảng từ 14m đến 17m, có chỗ sâu tới 26m dọc theo 59m chiều dài mặt phía Nam của thửa đất. Tổng diện tích lấn chiếm 965,5m^2. Việc ông H, bà T lấn chiếm đất đai, gia đình bà đã nhiều lần có đơn yêu cầu giải quyết gửi các cơ quan có thẩm quyền nhưng vẫn chưa được giải quyết triệt để, vợ chồng ông H, bà T không hợp tác, không thiện chí giải quyết.

Ngày 26-7-2022, Phòng Tài Nguyên và Môi trường (Viết tắt là TN&MT) huyện Y cùng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Viết tắt là ĐKĐĐ) huyện Y, UBND xã N tổ chức cắm mốc giới khu đất nuôi trồng thuỷ sản, đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1. Tuy nhiên, ông H không nhất trí với mốc giới thửa đất đã tự ý bỏ về.

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1, bà L, ông D cho rằng có những sai phạm nghiêm trọng như sau:

(1) Tại thời điểm gia đình ông Vũ Cao S cấp giấy Chứng nhận QSDĐ, gia đình bà L, ông D không được biết, do hai bên gia đình không xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, cũng không được xác nhận việc không có tranh chấp.

(2) Căn cứ lời khai của ông Hoàng Thăng L tại Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai giữa bà Tăng Thị L và ông Hoàng Công H do UBND xã N hoà giải ngày 17-5-2022 đã ghi *"Gia đình tôi chuyển nhượng phần diện tích đất ao cho ông Vũ Cao S là đúng, nhưng diện tích đất ao khi đó còn có nước nên việc đo đạc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S không được chính xác về cạnh thửa"*. Vì vậy, ranh giới mốc giới của thửa đất có giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1 là chưa được xác định chính xác.

(3) Ngay tại trang số 3, Mục V sơ đồ thửa đất của giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1 đã ghi sai tên chủ thửa đất giáp ranh là ông Hoàng Chí D mà không phải là ông Nông Chí D và giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1 không đúng với diện tích ao thực tế mà ông S và ông H đã sử dụng theo giấy chuyển nhượng viết tay của ông S cho ông H ngày 03-7-2009. Nay bà L, ông D yêu cầu: Ông H, bà T phải trả lại cho gia đình bà L, ông D toàn bộ diện tích đã lấn chiếm là 999,4m^2 theo như Biên bản xem xét

thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Yên Bình và yêu cầu Toà án xem xét huỷ giấy chứng nhận chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1.

Tại các bản tự khai ngày 06-4-2023 và các bản khai tiếp theo, bị đơn là ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T đều thống nhất trình bày: Năm 2009, gia đình ông H, bà T có mua 01 thổ đất của ông Vũ Cao S có diện tích 4.438,4 m2, số thửa 167, tờ bản đồ 62E, đất nuôi trồng thuỷ sản, có vị trí: Phía Đông giáp với hộ ông Nông Chí D và ông Hoàng Văn C; phía Bắc giáp với nhà ông La Văn T1, giáp đường quốc lộ 70, tính từ cống qua đường đến nhà Chung L (Từ đường vào có cọc tre và đá làm mốc); phía Tây giáp nhà ông Hoàng Ngọc B, giáp mép nước và cây cọ xẻ dưới nhà Mậu L chiếu thẳng song song với mép bờ ao bên dưới nhà ông B theo hướng Đông -Tây, với giá là 59 triệu đồng. Ông S đã nhận đủ tiền, có giấy viết tay giữa hai bên gia đình và kèm sổ đỏ hợp lý. Nay gia đình ông D và bà L khởi kiện tranh chấp ranh giới QSDĐ và yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1, ông bà không đồng ý: Vì Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và gia đình ông bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp.

Tại các bản tự khai ngày 06-4-2023 và các bản khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Thăng L trình bày: Gia đình ông L có mảnh đất vườn tạp trồng quế và cây chè và diện tích đất ao tự khai phá. Tháng 12-1995, gia đình ông đã chuyển nhượng lại cho bà Tăng Thị L với chiều dài tính từ điểm Gốc Mơ chạy dọc theo Quốc Lộ 70 theo hướng Yên Bái là 64m; chiều rộng (Điểm 1) tính từ mép đường nhựa kéo vuông góc xuống đến mép nước ao của gia đình ông là 21m; chiều rộng (Điểm 2) tính từ mép đường nhựa kéo vuông góc xuống đến mép nước ao của gia đình ông là 35m.

Ngày 07-7-2005, gia đình ông chuyển nhượng diện tích ao của gia đình (Diện tích ao này đã được cấp sổ đỏ, số sổ: 0229119, cấp ngày 15-12-1999) cho ông Vũ Cao S ở phường Y, thành phố Y với giá 55 triệu đồng. Việc mua bán giữa ông và ông S có chứng thực của UBND xã N. Thửa ao có vị trí như sau: Phía Bắc giáp hành lang quốc lộ 70 và phía sau nhà ông L; phía Đông giáp ao nhà bà Trần Thị L1; phía Nam giáp UBND xã N; phía Tây giáp nhà ông B. Từ sau khi bán diện tích ao này cho ông S, ông S sử dụng như thế nào thì ông không biết và không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất của các hộ gia đình.

Năm 2008, UBND xã N, huyện Y tiến hành làm đường lên UBND xã, gia đình ông đã hiến khoảng 105m^2 đất cho UBND xã và có nhận tiền đền bù cây cối, hoa màu trên đất là 56 triệu đồng. Trước khi ông bán diện tích đất ao cho ông S, giữa ông và ông S đã thống nhất hiến cho UBND xã N phần diện tích đất ao là 7m, tính từ tim đường ra phía ao, hình thành con đường như hiện nay. Phần đất còn lại giáp đường phía bên phải từ đầu đường UBND xã ra, ông cũng đã hiến đất và không có ý kiến gì.

Tại các bản tự khai ngày 06-4-2023 và các bản khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1 đều thống nhất trình bày: Năm 2005, gia đình ông S, bà Th1 có mua thửa đất của

ông Hoàng Thăng L tại thôn T, xã N, huyện Y với diện tích là 4.438,4 m^2, hình thức sử dụng riêng. Sau khi mua, ông L đã sang tên cho ông bà theo giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1. Thửa đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp với hộ ông Nông Chí D và ông Hoàng Văn C; phía Nam giáp đường vào UBND xã N; phía Bắc giáp với nhà ông La Văn T1, giáp đường quốc lộ 70, tính từ cống qua đường đến nhà Chung L (từ đường vào có cọc tre và đá làm mốc); phía Tây giáp nhà ông Hoàng Ngọc B, có hàng diễn, xoan giáp mép nước và giáp cây cọ xẻ dưới nhà Mậu L. Đến năm 2009, gia đình ông bán cho ông H, giá bán là 59 triệu đồng, có giấy viết tay kèm sổ đỏ hợp lệ. Từ khi gia đình ông mua đất của ông L đến trước khi bán cho ông H, gia đình ông đều cho ông L thuê để nuôi cá. Sau này bán cho ông H, bà T sử dụng diện tích đất này làm gì thì ông không được biết và không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất của hai gia đình.

Tại văn bản số 96/TNMT ngày 11-4-2023 và các bản khai tiếp theo, người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Y là ông Nguyễn Xuân T3 trình bày: Căn cứ vào Điều 114 Nghị định 181-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai năm 2003 và căn cứ vào hồ sơ xin cấp đất của ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1 thì việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AI 644906, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007, thửa đất số 5 tờ bản đồ 00, mang tên Vũ Cao S - Nguyễn Thị Thu Th1, đảm bảo đúng qui định, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26-7-2023 và các bản khai tiếp theo, người đại diện của UBND xã N là ông Sạch Văn M1 trình bày: Về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1 năm 2007, ông M1 có ý kiến: Tại thời điểm năm 2007, ông là cán bộ địa chính xã N. Sau khi nhận được ý kiến đề nghị cấp đất của ông S và bên chuyển nhượng là ông L, ông đã tiến hành kiểm tra hồ sơ, giấy tờ, bản đồ, giấy mua bán chuyển nhượng đất của hai gia đình. Sau đó tiến hành đo đạc bằng thước dây và căn cứ bản đồ địa chính, giấy chứng nhận QSDĐ của ông L và đã lập hồ sơ đầy đủ, xin chữ ký của các hộ giáp ranh, hai bên chuyển nhượng và trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S theo quy định. Tại thời điểm đo đạc làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S hiện trạng là đất nuôi trồng thủy sản, chưa được san gạt, đổ đất, thay đổi hiện trạng như hiện nay.

Về việc thống nhất làm đường vào UBND xã như hiện nay, thì có thỏa thuận với ông L: Năm 2004, UBND xã N chuyển trụ sở lên vị trí mới. Do chưa có đường đi vào trụ sở UBND xã nên ông L đã nhất trí để lại 1 phần đất ở, đất vườn và đất ao của gia đình cho UBND xã làm đường đi vào trụ sở, toàn bộ đường sau khi san tạo phải đủ 7m, phần chân và mái ta luy đường đắp ra bao nhiêu thì gia đình phải cho đắp đảm bảo. Khi gia đình ông L chuyển nhượng đất cho ông S thì UBND xã yêu cầu để lại diện tích đất trên cho xã làm đường, tuy nhiên vẫn cấp vào giấy chứng nhận QSDĐ của ông S nhưng ông S phải để lại 7m để xã làm đường. Khi gia đình ông L chuyển nhượng cho gia đình ông H

phần đất ở, UBND xã đã yêu cầu tách phần đất ở ra không đưa vào hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình UBND xã thanh toán kinh phí đền bù cây cối, hoa màu trên đất: Tại thời điểm thống nhất hiến đất chưa có kinh phí đền bù nên năm 2008, UBND xã mới làm các thủ tục hồ sơ hỗ trợ cho gia đình ông L toàn bộ diện tích đất ở, đất vườn, đất ao và cây cối hoa màu trên đất là 53 triệu đồng.

Tại bản tự khai ngày 26-7-2023 và các bản khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Tăng Văn T và chị Hoàng Thị V cùng thống nhất trình bày: Vào khoảng năm 2016, gia đình cô Tăng Thị L có cho vợ chồng anh một diện tích đất khoảng 100m^2. Khi cô L cho vợ chồng anh thì không xác lập giấy tờ mua bán gì, chỉ cho bằng miệng để vợ chồng sử dụng và làm nhà. Sau khi được cho đất vợ chồng anh đã xây nhà trên diện tích đất mà cô L cho. Nay gia đình cô L và ông H có xảy ra tranh chấp đất, diện tích đất tranh chấp có liên quan đến phần đất và nhà ở của anh là 18,8m^2. Anh đề nghị Toà án công nhận cho gia đình anh có quyền sử dụng phần diện tích này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành nhiều phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, nhưng các đương sự vẫn không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 34, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 221 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, điểm b khoản 2 Điều 106, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị L, ông Nông Chí D về việc kiện đòi ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T phải trả lại diện tích đất 334,9m^2 (Thửa số 3) tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái *(Kèm theo sơ đồ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30-5-2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Bình).*Vị trí thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đất bà L có chiều dài (14,3+14,9+12,1+5,2+5,2+10,1); phía Đông giáp đất ông H quản lý, có chiều dài 6,4m; phía Nam giáp đất nuôi trồng thuỷ sản mang tên ông Vũ Cao S - bà Nguyễn Thị Thu Th1 do ông H quản lý sử dụng có chiều dài 60m; phía Tây giáp đất ông H đang quản lý, giáp cống thoát nước có chiều dài (18,9+0,1+7,0+11+3,3+6+2,7). Bà Tăng Thị L, ông Nông Chí D có quyền kê khai đối với diện tích đất 334,9m^2 (Thửa số 3) và phải thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị L, ông Nông Chí D về việc kiện đòi ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T phải trả lại diện tích đất 654,3m^2 (Thửa số 4) tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh

Yên Bái *(Theo sơ đồ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30-5-2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Bình).*

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSDĐ số AI 644906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007 của Uỷ ban nhân dân huyện Y, tỉnh Yên Bái cấp cho ông Vũ Cao S và Nguyễn Thị Thu Th1.

4. Kiến nghị với cơ quan chuyên môn có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ của huyện Y, tỉnh Yên Bái thực hiện đính chính sai sót trong việc xác định chủ sử dụng đất tiếp giáp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSDĐ số AI 644906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007 của Uỷ ban nhân dân huyện Y, tỉnh Yên Bái đã cấp cho ông Vũ Cao S và Nguyễn Thị Thu Th1 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà L và ông D đã nộp đủ số tiền trên.

Ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T phải chịu 2.030.000 đồng (*Hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông H, bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà L và ông D số tiền trên.

6. Về án phí: Bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng, bà L, ông D đã nộp tại Biên lai số: AA/2022/0000589 ngày 24-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Bà L và ông D được trả lại số tiền chênh lệch 950.000 đồng.

Ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà T chưa nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2023, bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị Th trả lại 994,4 m^2 đất lấn chiếm; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI644906 do UBND huyện Y cấp ngày 05/06/2007 mang tên ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1.

Ngày 20/9/2023, ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Phía bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo về quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu hoàn trả 994,4 m^2 của nguyên đơn là có căn cứ, bởi lẽ, việc chuyển nhượng đất giữa ông L và bà L là hợp pháp; giấy chuyển nhượng năm 1995 được thực hiện tự nguyện, mục đích không trái quy định của pháp luật; ông L thừa nhận việc chuyển nhượng và có nhận tiền (không cần công chứng, chứng thực). Diện tích chuyển nhượng được xác định trên cơ sở chiều dài, chiều sâu. Việc chuyển nhượng giữa gia đình ông H với ông S vô hiệu một phần vì một phần diện tích là của bà L đã nhận chuyển nhượng từ năm 1995.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Các căn cứ phía nguyên đơn đưa ra là không đúng; việc chuyển nhượng như phía nguyên đơn trình bày là năm 1995, nhưng lại viện dẫn quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng. Án sơ thẩm mâu thuẫn khi xác định giấy chuyển nhượng năm 1995 không đúng, nhưng sau đó lại thừa nhận. Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm (một số chứng cứ, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được thu thập không đúng trình tự); bà L và ông L là chị em nên lời khai là không khách quan. Khi chuyển nhượng năm 1995, ông L chưa có giấy tờ để được chuyển nhượng; ông H, bà Th đã liên tục quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bản án sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ; các vấn đề mà các bên đương sự trình bày tại phiên tòa hôm nay đã được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá; ở cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự, 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:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên, những người này hoặc có đề nghị được xét xử vắng mặt, hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2023, phía nguyên đơn là bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D có đơn kháng cáo; ngày 20/9/2023, phía bị đơn là ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị Th có đơn kháng cáo. Xét thấy, đơn kháng cáo của các đương sự đều trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, theo đơn khởi kiện

ngày 24/3/2023 và trình bày của phía nguyên đơn trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thì bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Công H và và Hoàng Thị Th phải trả lại 999,4m^2 đất đã lấn chiếm (do ông H xác định sai ranh giới QSDĐ) tại thôn T, xã N, huyện Y, tỉnh Yên Bái, đồng thời yêu cầu Toà án xem xét huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 644906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007 mang tên Vũ Cao S và Nguyễn Thị Thu Th1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu xem xét huỷ giấy chứng nhận QSDĐ để thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo phía nguyên đơn trình bày là nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Thăng L năm 1995; phía bị đơn trình bày diện tích đất tranh chấp là của phía bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1 năm 2009 (khi chuyển nhượng, ông S và bà Th1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông Hoàng Thăng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà L năm 1995 và việc huyển nhượng đất giữa ông và ông S năm 2005, trong đó xác nhận khi chuyển nhượng cho ông S thì diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999.

[5] Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2023 (*kèm theo sơ đồ thửa đất*) theo yêu cầu của các đương sự, do Tòa án nhân dân huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái tiến hành thì tổng diện tích đất mà phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả lại là 999,4 m^2, thuộc 3 thửa; cụ thể:

[6] Thửa số 3, diện tích 334,9 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Vũ Cao S; nằm trong diện tích đất chuyển nhượng theo Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 21-12-1995 giữa ông Hoàng Thăng L và bà Tăng Thị L; hiện đang do ông H quản lý; tài sản trên đất là 1 phần diện tích nhà xây 02 tầng (18,8m^2, xây dựng không có giấy phép) của anh Tăng Văn T (mượn đất của bà Tăng Thị L, giữa anh T và bà L không có tranh chấp về diện tích xây dựng này).

[7] Thửa số 4, diện tích 654,3 m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà S - Th1, đồng thời nằm trong diện tích đất chuyển nhượng tại Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 21-12-1995 giữa ông Hoàng Thăng L và bà Tăng Thị L; hiện đang do ông H quản lý; trên đất không có tài sản.

[8] Thửa số 6, diện tích 10,2 m^2 là một phần cống thoát nước, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà S - Th1, nhưng nằm trong diện tích đất chuyển nhượng tại giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 21-12-1995 giữa ông Hoàng Thăng L và bà Tăng Thị L; hiện đang do ông H quản lý.

[9] Như vậy, đối với diện tích 334,9 m^2 đất tại thửa số 3 do ông H đang quản lý, được xác định là không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S, bà Th1 (tức là không nằm trong diện tích đất mà ông H nhận

chuyển nhượng từ ông S, bà Th1), nhưng nằm trong diện tích đất chuyển nhượng ngày 21/12/1995 giữa bà L và ông L. Quá trình giải quyết vụ án ông H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông H, bà T là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tại thửa số 3 này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H, bà T đã sử dụng đất vượt quá ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà S - Th1 là có cơ sở.

[10] Đối với diện tích 654,3 $m^{2,}$ thuộc thửa số 4 là một phần diện tích đất mà ông Vũ Cao S, bà Nguyễn Thị Thu Th1 đã được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 644906, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007, diện tích 4438,4m^2; ông H đã nhận chuyển nhượng từ ông S, bà Th1 và hiện đang quản lý, sử dụng. Bà L, ông D cho rằng diện tích đất tại thửa này ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Thăng L năm 1995; tuy nhiên, giấy chuyển nhượng đất ngày 21/12/1995 giữa bà Tăng Thị L và ông Hoàng Thăng L không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, không được công chứng, chứng thực và thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; không thoả thuận rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu, các cạnh của thửa đất không được xác định cụ thể, rõ ràng. Quá trình giải quyết vụ án, ngoài việc xuất trình tài liệu, chứng cứ là giấy chuyển nhượng đất ngày 21/12/1995 giữa bà Tăng Thị L và ông Hoàng Thăng L, bà L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh việc bà L và ông D là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất có tranh chấp tại thửa số 4, diện tích 654,3m^2. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D về việc buộc ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T phải trả lại 654,3m^2 đất tại thửa số 4 này là đúng.

[11] Về thửa đất số 6, diện tích 10,2m^2 là một phần cống thoát nước sử dụng chung cho toàn khu vực của các thửa đất liền kề của các chủ sử dụng đất tiếp giáp như: Bà L, ông H, ông T1, ông M2, trụ sở UBND xã N. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của UBND xã N xác định diện tích đất tại thửa số 6 thuộc quyền quản lý của UBND xã N, nên không thuộc quyền sở hữu của cá nhân, tổ chức nào.

[12] Đối với diện tích 334,9 m^2 đất tại thửa số 3, như đã phân tích tại đoạn [9], mặc dù diện tích này ông H đang quản lý, sử dụng nhưng nằm ngoài diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng từ ông S, bà Th1. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích này nằm trong diện tích chuyển nhượng ngày 21/12/1995 giữa bà L và ông L, được ông L xác nhận; ngoài tranh chấp giữa bà L, ông H thì không có tổ chức, cá nhân nào tranh chấp. Như vậy, tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gữa bà L và ông L chưa tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng có cơ sở để xác định nguồn gốc diện tích đất này là từ việc chuyển nhượng giữa bà L và ông L. Bởi vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 334,9 m^2 tại thửa này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[13] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số AI 644906, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H 00964, quyển số 356/QĐ UBND ngày 05-6-2007, thửa đất số 5 tờ bản đồ 00 của UBND huyện Y cấp cho ông Vũ Cao S - bà Nguyễn Thị Thu Th1, Hội đồng xét xử xét thấy về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 05/6/2007 của UBND huyện Y cấp cho ông Vũ Cao S và bà Nguyễn Thị Thu Th1 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông S, bà Th1 không có tranh chấp, ranh giới thửa đất đã được các hộ sử dụng đất tiếp giáp công nhận giáp ranh, trong đó có ông Nông Chí D (chồng bà Tăng Thị L) ký giáp ranh. Tuy có sai sót, trong việc xác định họ của chủ sử dụng đất liền kề trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông S, bà Th1 (ghi là Hoàng Chí D mà không phải là Nông Chí D), song những sai sót này không làm thay đổi nội dung, đối tượng, diện tích, hạng đất đã cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà S - Th1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ này và kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền đính chính lại những thông tin chưa chính xác trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp là phù hợp với quy định tại Điều 106 Luật Đất đai.

[14] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D; không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị Th, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[15] Về án phí, 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, bà Tăng Thị L, ông Nông Chí D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Hoàng Công H, bà Hoàng Thị Th là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D; bác kháng cáo của ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị Th, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

2. Bà Tăng Thị L và ông Nông Chí D mỗi người 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 0001447 và biên lai số 0001448 ngày 26/9/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Yên Bái.

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T. Hoàn trả Ông Hoàng Công H và bà Hoàng Thị T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001445 và biên lai số 0001446 ngày 25/9/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Yên Bái.

4. 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:
-VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Yên Bái;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- Cục THADS tỉnh Yên Bái;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP (VP), HSVA.

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

Chu Thành Quang