TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2023/DS-PT
Ngày 16 - 3 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 539/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kh; địa chỉ: Thôn 05, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kh: Ông Huỳnh Đ – Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S; địa chỉ: Thôn 05, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (có mặt ông V, vắng mặt bà S)

Đại diện theo ủy quyền của bà Thân Thị Kim S: Ông Thái Đức V; địa chỉ: Thôn 05, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2019. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: Thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ – Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022. (vắng mặt)

2/. Anh Tăng Thanh T (Con bà Nguyễn Thị Kh); địa chỉ: Tiểu đoàn 301, thôn 5, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông. (vắng mặt)

3/. Ông Võ Xuân N và bà Lê Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/12/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Kh trình bày:

Năm 1990, bà Kh cùng con trai là Tăng Thanh T từ tỉnh Quảng Nam đến xã Q, huyện Đ, tỉnh Đăk Lăk *(nay là tỉnh Đăk Nông)* lập nghiệp sinh sống. Bà Kh có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Ph *(tên gọi là Năm Ph, đã chết)* một lô đất ở mặt đường Quốc lộ 14, diện tích là 1820m^2, có chiều ngang đường Quốc lộ 14 là 14m, chiều ngang phía sau dài 12m, chiều dài 140m với giá 1.000.000đ. Sau khi mua đất bà Kh đã cất nhà lợp tranh, vách thưng tre nứa để ở. Ngày 18/10/1995, bà Kh được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H084186, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 05, có tứ cận: Phía Đông giáp đất vợ chồng ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S; phía Tây giáp đất của cửa hàng nội thất K; phía Nam giáp Quốc lộ 14 (dài 14m); phía Bắc giáp đất đồi (dài 12m). Quá trình sử dụng đất của gia đình bà Kh ổn định, không có tranh chấp với ai. Năm 2001, vợ chồng ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S đến ở, canh tác trên diện tích giáp với thửa đất của gia đình bà Kh đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà là 04m chiều ngang dọc Quốc lộ 14, chiều ngang sau thửa đất là 05m, chiều dài hết thửa đất, tổng diện tích 630m^2. Năm 2004, vợ chồng ông V xây dựng nhà kiên cố như hiện nay. Năm 2017, bà Khánh xây nhà như hiện nay và xây sát nhà ông V. Ngày 10/12/2018, bà Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông V, bà S trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 630m^2, trong đó 4m chiều ngang dọc Quốc lộ 14, chiều ngang sau thửa đất là 05m, chiều dài thửa đất 140m; hủy một phần GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 079341 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 cho ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S đối với diện tích đất lấn chiếm của gia đình bà Kh.

Bị đơn ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S trình bày:

Năm 2001, ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 775m^2 của bà Lê Thị L (địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông) thuộc thửa 69

(trích lục bản đồ thể hiện số 69a), tờ bản đồ số 05. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà gỗ và có ông T lò rèn đang sinh sống. Sau khi ông T lò rèn chuyển nhà đi thì ông V, bà S thuê xe múc san ủi mặt bằng và xây nhà ở kiên cố diện tích 96m^2. Năm 2014 ông, bà tiếp tục làm nhà diện tích 70m^2. Đến ngày 04/4/2014, hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, được công chứng và thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ theo quy định pháp luật. Ngày 24/4/2014 UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BS 079341 cho ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S. Năm 2018, ông, bà san ủi mặt bằng phần diện tích đất phía sau nhà còn lại để trồng hoa màu thì bị bà Kh ngăn cản, phát sinh tranh chấp. Ông V, bà S cho rằng không lấn chiếm đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Xuân N và bà Lê Thị L trình bày:

Năm 1993 vợ ông N là bà L làm bưu điện xã Q, huyện Đ. Do địa bàn xa không có nhà ở nên bà L làm đơn và được ông Năm Ph chủ tịch xã Q cấp 8m đất chiều ngang mặt đường quốc lộ 14, chiều sâu không đo đạc cụ thể. Sau khi được cấp đất, năm 1995 ông N dựng căn nhà ván lợp tranh, phía sau trồng tiêu, cây mỳ. Sau khi chuyển công tác về huyện Đ thì căn nhà cho ông T lò rèn thuê ở làm nghề. Thời điểm vợ chồng ông N dựng nhà thì bà Kh đã có căn nhà trên đất, đất bà Kh làm hàng rào bằng gỗ làm ranh giới với ông N, bà Kh không có ý kiến gì. Năm 2001 bà L kê khai và được cấp GCNQSDĐ diện tích 775m^2, thửa 69 (trích lục bản đồ thể hiện số 69a), tờ bản đồ số 05 và trong năm 2001 vợ chồng bà L, ông N chuyển nhượng cho ông Thái Đức V thửa đất nêu trên, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng. Năm 2014 hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu và thực hiện thủ tục sang tên cho ông V theo quy định của pháp luật. Nay, bà Kh tranh chấp quyền sử dụng đất với ông V là không có căn cứ đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

- Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị Kh: Bà Kh có đơn xin đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ *(không ghi ngày tháng)* gửi UBND huyện Đ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 68, tờ bản đồ số 05 đo năm 1995, diện tích 1.820m^2*(gồm 400m^2 đất ở và 1.420m^2 đất màu)*. Ngày 06/10/1995, UBND xã Q tiến hành thông báo công khai hồ sơ đăng ký đất tại trụ sở UBND xã theo quy định. Đến ngày 17/10/1995 UBND xã Q lập biên bản kết thúc công khai. Ngày 17/10/1995, UBND xã Q có tờ trình số 20/TT-UB về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 603 tổ chức, cá nhân sử dụng đất, trong đó có bà Nguyễn Thị Kh. Trên cơ sở tờ trình của UBND xã Q, phòng Địa chính ban hành Tờ trình số: 04/TT/RĐ ngày 17/10/1995 về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đề nghị UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 603 tổ chức, cá nhân sử dụng đất, trong đó có bà Nguyễn Thị Kh. Ngày 18/10/1995, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 05/QĐ-UB về việc cấp giấy

chứng nhận QSDĐ, trong đó có bà Nguyễn Thị Kh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 68, tờ bản đồ số 5 đo năm 1995, diện tích 1820m^2.

- Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cấp cho bà Lê Thị L: Ngày 30/5/2001, Hội đồng xét duyệt đăng ký cấp đất xã Q họp xem xét và thống nhất đơn đăng ký cấp đất của 18 hộ gia đình, cá nhân có đất tại xã Q đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Ngày 30/5/2001, UBND xã Q tiến hành thông báo công khai hồ sơ đăng ký đất tại trụ sở UBND xã theo quy định. Đến ngày 15/6/2001 UBND xã Q đã lập biên bản kết thúc công khai và ban hành tờ trình số 02/TT-UB về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 18 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có bà Lê Thị L, kèm theo tờ trình, thể hiện cụ thể: Số thứ tự 05, địa chỉ: Thôn 2, xã Q, tổng diện tích 775m^2, trong đó có 400m^2 đất ở và 375m^2 đất màu. Trên cơ sở Tờ trình của UBND xã Q, phòng Địa chính ban hành Tờ trình số 81/TT-ĐC ngày 21/8/2001 về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ đề nghị UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 18 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Q. Ngày 05/9/2001, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số: 275/2001/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 18 hộ gia đình, cá nhân kèm theo giấy chứng nhận QSDĐ trong đó có hộ bà Lê Thị L số R 635664, thửa 69a, tờ bản đồ số 5 đo năm 1995, diện tích 775m^2, trong đó có 400m^2 đất ở và 375m^2 đất màu.

- Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ số BS 079341 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 thửa số 69, tờ bản đồ số 05 cho ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S: Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 05 (đo năm 1995), xã Q được ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S nhận chuyển nhượng từ ông Võ Xuân N và bà Lê Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng công chứng Đ chứng thực vào ngày 04/4/2014. Việc UBND huyện Đ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BS 079341, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 05, diện tích 775m^2, trong đó có 400m^2 đất ở và 375m^2 đất trồng cây hàng năm cho ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S là đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Người làm chứng bà Trần Thị K trình bày: Năm 2014 vợ chồng bà Ng và ông G nhận chuyển nhượng của ông Phan Trọng Ch lô đất chiều ngang 8m đất mặt đường, chiều sâu không rõ, diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 2400m2, có phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Kh. Đến năm 2019 vợ chồng bà Ng tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Mã Thống S lô đất có phía Tây giáp đất ông Thái Đức V. Quá trình sử dụng đất, bà Ng đã thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ theo tờ bản đồ mới, đúng với diện tích thực tế sử dụng và không có tranh chấp gì với bà Kh cũng như ông V. Từ năm 2014 bà Ng không thấy bà Kh tranh chấp đất với ông V. Đến năm 2018 bà Kh đi vay vốn ngân hàng không được do diện tích ghi trên giấy chứng nhận QSDĐ lớn hơn diện tích thực tế nên bà Kh mới tranh chấp với ông V.

Người làm chứng ông Mã Thống S trình bày: Ông S mua đất của ông Th năm 1997, lúc mua đất ông S giáp lô đất còn trống không rõ của ai, tiếp đến là đất

của bà Kh đã làm một căn nhà nhỏ. Năm 2001 ông S thấy ông V múc đất xây dựng nhà trên lô đất trống nhưng không thấy bà Kh tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 26/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kh đối với ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 197/2020/DS-PT ngày 25/6/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kh. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 30 và Điều 34 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kh đối với ông Thái Đức V và Thân Thị Kim S về việc buộc ông V, bà Sa phải trả lại diện tích đất 504,2m^2, có tứ cận: Phía Nam giáp quốc lộ 14 dài 4,69m; Phía Bắc giáp đất trống dài 5,10m; Phía Tây giáp đất bà Kh dài 100,75m; Phía Đông giáp đất còn lại của ông V dài 99,62m.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H084186 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị Kh đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 05, diện tích 1820m^2; địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay là thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 635664 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/9/2001 cho hộ bà Lê Thị L đối với thửa đất 69 (trích lục bản đồ thửa 69a), tờ bản đồ số 05, diện tích 775m^2; địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay là thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 079341 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 cho ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 05, diện tích 775m^2; địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kh và cho ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S đúng vị trí diện tích đất thực tế các hộ đang quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Kh và ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tại địa phương để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo vị trí, diện tích đất thực tế đang quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/8/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 3187/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kh trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh. Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa rút lại toàn bộ quyết định kháng nghị.

Bị đơn ông Thái Đức V đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kh và Quyết định kháng nghị số 3187/QĐ-VKS-DS ngày 08/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa rút lại toàn bộ quyết định kháng nghị. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 3187/QĐ-VKS-DS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Kh cho rằng năm 1990 bà có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Ph (tên gọi là Năm Ph, đã chết) một lô đất ở mặt đường Quốc lộ 14, diện tích là 1820m^2, có chiều ngang đường Quốc lộ 14 là 14m, chiều ngang phía sau dài 12m, chiều dài 140m với giá 1.000.000đ; sau khi mua đất ngày 18/10/1995, bà Kh được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(GCNQSDĐ) số H084186 diện tích 1.820m^2. Hiện nay phần diện tích đất của bà Kh bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp; phần chiều ngang không đủ 14m; bà cho rằng ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S lấn chiếm đất của mình nên đã khởi kiện yêu cầu ông V, bà S trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 630m^2 (đo đạc thực tế 504,2m^2), trong đó 4m chiều ngang dọc Quốc lộ 14, chiều ngang sau thửa đất là 05m, chiều dài thửa đất 140m; đồng thời hủy một phần GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 079341 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 cho ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S đối với diện tích đất trên.

Ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Kh với lý do phần đất hiện nay gia đình ông V, bà S sử dụng có nguồn gốc bà Lê Thị L được UBND xã Q cấp năm 1994, lô đất có chiều ngang 08m theo đường Quốc lộ 14; năm 2001 vợ chồng bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V, bà S; sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông V, bà S về ở trên đất và xây dựng nhà kiên cố đến nay. Phần diện tích đất này ngày 05/9/2001 UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R635664 cho hộ bà L (diện tích 775m^2, thửa 69); sau đó ngày 24/4/2014 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS079341, thửa đất số 69 trên cho ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S.

[2.2] Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H084186 ngày 18/10/1995, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 05 cho hộ bà Kh cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS079341 cho hộ ông V có thiếu sót, chưa thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Bà Kh xác định đất nhận chuyển nhượng của ông Năm Ph nhưng tại Đơn đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khai nguồn gốc đất "xã giao" là không đúng thực tế. Bà Kh lập đơn xin cấp giấy chứng nhận diện tích 1.820m^2; thành phần hồ sơ không có giấy tờ thể hiện diện tích, vị trí chuyển nhượng giữa bà Kh và ông Năm Ph; UBND huyện Đ không tiến hành kiểm tra đo đạc thực tế theo hiện trạng mà chỉ căn cứ số liệu theo tờ bản đồ địa chính và sổ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của Luật Đất đai.

Tương tự, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L, UBND huyện Đ không thực hiện đúng trình tự, thủ tục dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai diện tích, số thửa so với bản đồ địa chính. Sau đó UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BS079341 ngày 24/4/2014 do nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L và hợp đồng để thực hiện, không tiến hành kiểm tra, đo đạc thực tế, so sánh với tờ bản đồ mới nên không phát hiện được những sai sót trong việc cấp GCNQSDĐ cho bà L sai diện tích, số thửa trên thực tế.

Do đó, không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp mà cần căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất trên thực tế.

[2.3] Theo Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2021 và ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông thì hiện trạng đất bà Nguyễn Thị Kh đang sử dụng diện tích đất 645,4m^2, có tứ cận: Phía Nam giáp quốc lộ 14 (đã trừ hành lang giao thông) dài 9,06m; Phía Bắc giáp đất trống dài 5,10m; Phía Tây giáp đất ông G (nội thất K) dài 101,57m; Phía Đông giáp đất ông V dài 99,99m. Hiện trạng đất ông Thái Đức V đang sử dụng diện tích đất 716m^2, có tứ cận: Phía Nam giáp quốc lộ 14 (đã trừ hành lang giao thông) dài 8,08m; Phía Bắc giáp đất trống dài 6m; Phía Tây giáp đất bà Kh dài 100,01m; Phía Đông giáp đất ông G (nội thất K) dài 99,45m. Vị trí, diện tích đất tranh chấp theo nguyên đơn bà Kh khởi kiện xác định thuộc vị trí thửa 68 hiện ông Thái Đức V đang sử dụng, chiều ngang tính từ mép nhà xây bà Kh giáp nhà xây ông V kéo sang phần nhà của ông V; còn chiều dài kéo dọc theo thửa đất của ông V, diện tích 504,2m^2.

Trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 166m^2; diện tích nhà nằm trong phần tranh chấp là 116,5m^2; kết cấu móng xây đá, tường xây 10cm đến 20cm, mái lợp tôn, xà gồ bằng gỗ, nền láng xi măng.

[2.4] Theo "Đơn xin kiến nghị đề ngày 16/5/2018" của bà Nguyễn Thị Kh yêu cầu UBND xã Q giải quyết tranh chấp đất đai với ông Thái Đức V (Bút lục số 118); Biên bản xác minh thực địa ngày 05/6/2018; Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 03/7/2018 (bút lục số 11-13) của UBND xã Q đều ghi nhận bà Kh trình bày nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng vào năm 1990 có chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 dài 10m là phù hợp với thực tế đất bà Kh sử dụng đã được Tòa án xem xét, thẩm định. Nay bà Kh cho rằng bà nhận chuyển nhượng của ông Năm Ph phần đất chiều ngang 14m dọc theo đường Quốc lộ 14 là có sự mâu thuẫn. Tại phiên toà sơ thẩm, bà Kh thừa nhận nguyên nhân dẫn đến tranh chấp vào năm 2018 là do ông V san ủi đất phía sau và làm hàng rào lấn sang đất bà Kh phía sau nên mới xảy ra tranh chấp và bà cho rằng khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bà không biết diện tích thửa 68 của bà được cấp có chiều ngang giáp quốc lộ 14 dài 14m cho đến khi tranh chấp gửi đơn ra xã hòa giải bà mới biết được.

Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/10/1995 thể hiện diện tích 1.820m^2; trong khi diện tích bà Kh sử dụng thực tế hiện nay 645,4m^2; diện tích tranh chấp với ông V 504,2m^2. Tổng diện tích bà Kh đang sử dụng và tranh chấp với ông V chênh lệch rất lớn so với diện tích bà Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Trong khi đó, ông V, bà S quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp từ năm 2001; đến năm 2004 thì ông V, bà S xây dựng nhà kiên cố trên đất (móng đá, tường xây) và sử dụng cho đến nay. Những người làm chứng ông Mã Thống S (đã chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị K), bà Trần Thị K, ông Nguyễn

Đình S, ông Nguyễn Giang N là các hộ dân có đất liền kề và sinh sống gần đất bà Kh và ông V đều trình bày các hộ sử dụng đất ổn định, đều có ranh giới rõ ràng, đã xây dựng nhà kiên cố trên đất từ trước đến nay, không tranh chấp gì với bà Kh cũng như ông V.

Bà Kh cho rằng khi ông V làm nhà thì bà Kh có tranh chấp đất và khiếu nại đến UBND xã Q nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại Công văn số 79/UBND-TT ngày 26/8/2019 và Công văn số 57/CV-UBND ngày 05/5/2021 của UBND xã Q xác định từ năm 2004 đến năm 2018 bà Nguyễn Thị Kh không có tranh chấp, khiếu nại gì về việc ông V lấn chiếm đất hoặc xây dựng nhà trên đất bà Kh.

[2.6] Xét thấy, bà Kh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng hợp pháp đối với phần diện tích đất tranh chấp, không có quá trình quản lý, sử dụng đất mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/10/1995 để buộc ông V, bà S phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Kh là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà Kh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng buộc ông V, bà S trả lại diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông V, bà S không có yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Kh nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Kh là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H084186 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị Kh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 079341 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 cho ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S có sai sót về diện tích đất thực tế các bên sử dụng; đã được Hội đồng xét xử phân tích ở trên nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên đương sự và điều chỉnh đúng với thực tế sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kh, sửa một phần bản án sơ thẩm, điều chỉnh cách tuyên án liên quan đến các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự.

[2.8] Các quyết định 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.

[3] Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 298, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm

2015; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 3187/QĐ-VKS-DS ngày 08/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông như sau:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kh đối với ông Thái Đức V và Thân Thị Kim S về việc buộc ông V, bà Sa phải trả lại diện tích đất 504,2m^2, có tứ cận: Phía Nam giáp quốc lộ 14 dài 4,69m; Phía Bắc giáp đất trống dài 5,10m; Phía Tây giáp đất bà Kh dài 100,75m; Phía Đông giáp đất còn lại của ông V dài 99,62m.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kh về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 079341 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 cho ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 05, diện tích 775m^2; địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3/. Bà Nguyễn Thị Kh và ông Thái Đức V, bà Thân Thị Kim S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tại địa phương để điều chỉnh lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo vị trí, diện tích đất đang thực tế quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H084186 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị Kh đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 05, diện tích 1820m^2; địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nay là thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 079341 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/4/2014 cho ông Thái Đức V và bà Thân Thị Kim S đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 05, diện tích 775m^2; địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí diện tích đất thực tế các hộ đang quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

4/. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kh 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000162 ngày 14/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- ĐS (5);
- Lưu VP(3), HS(2).15b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng