

Bản án số: 219/2024/DS - PT

Ngày: 18 /7/2024

V/v: “Đòi lại đất lấn chiếm, phản tố 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 ĐÀ NẴNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Trương Minh Tuấn
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Văn Tào Bà Võ Thị Ngọc Dung

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hoàng, 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 Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, 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 79/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc “Đòi lại đất lấn chiếm, phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1367/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Cụ Võ Thị Đ, sinh năm 1937; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Anh Hoàng Anh C, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Chỗ ở hiện tại: Số A, A, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Anh Lê Ngọc Đ1, sinh năm 1990, có mặt; địa chỉ: 2 D, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Chỗ ở hiện tại: Số I Đường L, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Bị đơn:

1. Cụ Hoàng Minh Q, sinh năm 1943;

2. Cụ Trần Thị T, sinh năm 1948;

Cùng địa chỉ: thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Hoàng Thị P, sinh năm 1970, có mặt; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thị Khánh N – Đoàn luật sư thành phố Đ, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Mạnh T1 - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Quảng Bình; đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

3. Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1973, có mặt; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Do có kháng cáo của nguyên đơn cụ Võ Thị Đắc .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa cụ Võ Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của cụ Đ (viết tắt là nguyên đơn) trình bày: Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình có diện tích 1.235,7m² do nguyên đơn sử dụng từ năm 1975 cho đến nay và đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CD 248424 ngày 18/5/2016. Ngày 04 tháng 10 năm 2020 nguyên đơn phát hiện gia đình cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T xây dựng nhà ở đã lấn chiếm đất của nguyên đơn 28,6m² và diện tích đất chưa xây dựng 19,8m². Tổng diện tích tranh chấp là 48,4m², tại phiên tòa nguyên đơn trình bày diện tích tranh chấp là 41m². Vụ việc được UBND xã T hòa giải nhưng không thành, để đảm bảo quyền lợi của mình, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T trả lại toàn bộ 48,4m² đất đã lấn chiếm.

Tại Bản tự khai, Đơnản tố và tại phiên tòa cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T và bà Hoàng Thị P là người đại diện theo ủy quyền của cụ Q, cụ T (viết tắt bị đơn) trình bày: Bị đơn sống trên thửa đất số 611, tờ bản đồ số 5 xã T, huyện B từ năm 1982, để làm ranh giới sử dụng đất giữa các hộ gia đình liền kề bị đơn đã trồng tre, hóp và một số cây, bị đơn có xây móng kê bằng đá để giữ đất, vì khu vực phía Tây Bắc thửa đất của bị đơn trước đây giáp đất sản xuất nông nghiệp của Hợp tác xã (ruộng sâu). Năm 1998 bị đơn được UBND huyện Bố Trạch cấp GCNQSDĐ số L 715507 với diện tích 530m² tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 5 thôn T, xã T, huyện B; bị đơn sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp. Năm 2008, bị đơn có lấn chiếm một phần diện tích đất nông nghiệp về phía Đông thửa đất và xây dựng nhà mới, sự việc được UBND huyện B thành lập đoàn kiểm tra xử lý hành chính và diện tích đất bị đơn lấn chiếm sau này đã được quy hoạch đất nhà ở, bị đơn đã nộp lệ phí về đất theo quy định đối với diện tích đất lấn chiếm năm 2008. Năm 2020, bị đơn làm nhà cho con gái Hoàng Thị T2 nên tháo dỡ hàng cây tre, hóp, Bôngthụ phía Tây Bắc thửa đất của bị đơn thì nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất. Quá trình hòa giải tại UBND xã T, bị đơn mới biết nguyên đơn đã cấp đổi GCNQSDĐ năm 2016 và có một phần diện tích chồng lên diện tích đất bị đơn đã sử dụng từ năm 1982 cho đến nay, diện tích đất của nguyên đơn tăng lên nhiều so với thực tế sử dụng trước đây, khi nguyên đơn cấp đổi GCNQSDĐ bị đơn không biết và không ký ranh giới hộ liền

kề nhưng lại có tên trong biên bản xác nhận ranh giới. Để bảo vệ quyền lợi của mình bị đơn phản tố không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn và hủy GCNQSDĐ của UBND huyện B đã cấp đổi cho nguyên đơn năm 2016.

Tại Công văn số 1059/UBND ngày 22/6/2021 của huyện B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện số 713263, vào sổ 00418/QSDĐ tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 5 xã T với diện tích 629 m². Ngày 18/5/2016 UBND huyện B cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ Võ Thị Đ tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã T với diện tích 1.175,3m² (tăng 525,3m² so với GCNQSDĐ cấp năm 1998). Phần diện tích tăng lên được các hộ gia đình giáp ranh liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới và UBND xã T xác nhận sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Do đó việc UBND huyện B cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ cụ Võ Thị Đ được thực hiện đúng quy định, quá trình đo đạc để cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng. Việc tăng diện tích do quá trình đo đạc có sai số chứ không phải do lấn chiếm.

- UBND xã T được triệu tập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án nhưng không có ý kiến, không cử người tham gia tố tụng.

Bà Hoàng Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Năm 2020, bà được bố mẹ là cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị Thanh c nhà ở phía Tây diện tích đất của hai cụ, để làm nhà bà đã phá bỏ cây tre, hóp, cây bông và một số cây lâu năm khác do bố mẹ bà trồng làm ranh giới với các hộ khác và tiến hành xây móng làm nhà thì gia đình cụ Võ Thị Đ đến tranh chấp, thực tế diện tích này gia đình bà sử dụng trồng cây đã gần 40 năm. Nay nguyên đơn khởi kiện bà T2 đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà, hiện tại bà đã xây xong nhà cuối năm 2020 nên bà không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

Cụ Trần Thị T3, 80 tuổi; cụ Lưu Thị L, 81 tuổi và bà Đoàn Thị T4 42 tuổi là những người sống và có diện tích đất liền kề với diện tích đất của cụ Võ Thị Đ trình bày: Các cụ có diện tích đất liền kề với diện tích đất của nguyên đơn từ lúc lập gia đình cho đến nay (cụ T3, cụ L gần 60 năm, bà T4 gần 20 năm) hai cụ và bà T4 là hàng xóm của nguyên đơn, bị đơn không có quan hệ họ hàng. Những người làm chứng thừa nhận ranh giới thửa đất của bị đơn là hàng cây tre, hóp, cây bông to do bị đơn trồng đã gần 40 năm. Năm 2020, bị đơn phá bỏ hàng cây làm nhà cho con gái Hoàng Thị T2 đúng diện tích đất gia đình bị đơn trồng cây và sử dụng từ lúc về làm nhà ở cùng xóm cho đến nay nên không có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, Đối với việc ký vào ranh giới liền kề để nguyên đơn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016, cụ T3, cụ L và bà T4 không thừa nhận đó là chữ ký của mình, cũng như người thân trong gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 96, Điều 99, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; tiết 4 điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Võ Thị Đ về việc yêu cầu cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T trả lại 41m² đất đã lấn chiếm, tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Chấp nhận đơn phản tố của cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 248424 ngày 18 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi cho cụ Võ Thị Đ tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình liên quan đến 41m² cấp chồng lên diện tích đất của cụ Q, cụ T đã sử dụng trước.

Cụ Võ Thị Đ và vợ chồng cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động việc sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 09 tháng 11 năm 2021, nguyên đơn bà Võ Thị Đ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện và đề nghị chấp nhận kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà ở vật kiến trúc trả cho nguyên đơn 41m² đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Ranh giới giữa nguyên đơn và bị đơn rõ ràng và xác định từ rất lâu, bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn (bà Đ) có nhiều sai sót và không đúng, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với trình bày của người bảo vệ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm người tiến hành tố tụng thẩm phán, thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã xét xử và quyết định là có căn cứ và đúng pháp luật, nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

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] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Đ thì thấy:

[1.1] Cụ Võ Thị Đ sử dụng thửa 510 và làm nhà từ trước năm 1975, ngày 10 tháng 10 năm 1998 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ lần đầu số 713263, thửa đất số 629, tờ bản đồ số 5 xã T với diện tích 629m². Ngày 18 tháng 5 năm 2016, cụ Võ Thị Đ được UBND huyện B cấp đổi GCNQSDĐ từ thửa đất số 629 (tức thửa đất số 627), tờ bản đồ số 5 xã T, với diện tích 629m² thành thửa

đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã T với diện tích 1.175,3m² (tăng 525,3m² so với GCNQSDĐ cấp năm 1998). Tháng 10/1998 cụ Hoàng Minh Q được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ lần đầu số L 715507, vào sổ 00501/QSDĐ tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 5 xã T với diện tích 530m². Tại bản đồ địa chính tờ bản đồ số 12, năm 2010 diện tích đất cụ Q tăng **lên 261,1m²** so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông năm 1998. Theo kết quả làm việc với UBND xã T ngày 21/5/2021 (BL số 116) thì thửa đất cụ Võ Thị Đ làm nhà ở tại thửa đất số 627 nhưng đã cấp nhầm sang thửa số 629, thửa đất cụ Hoàng Minh Q tại thửa đất số 617 nhưng cấp nhầm sang thửa đất số 611; theo Giấy xác nhận ngày 18/7/2024 của ông Nguyễn Xuân T5 Trưởng thôn thay mặt Ban quản lý thôn T, xã T có xác nhận UBND xã T thì việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ cụ Đ có nhiều sai sót.

[1.2] Theo Bản đồ địa chính - tờ số 5, năm 1994, năm 1997 và tờ số 12 năm 2010 – xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình, và lời khai của Đ2 xã T; Biên bản làm việc của TAND tỉnh Quảng Bình ngày 21/5/2021 và B xét thẩm định tại chỗ số 424 ngày 17/3/2021 của TAND tỉnh Quảng Bình thì ranh giới tranh chấp của Hoàng Minh Q-Võ Thị Đ là ổn định. Khi đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho Cụ Võ Thị Đ và cụ Hoàng Minh Q với Bản đồ địa chính phê duyệt năm 1997 có sai sót về ghi sai số thửa đất, cụ thể số thửa đất cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Cụ Đ là thửa số 629, nhưng căn cứ vào tờ bản đồ số 5 là thửa số 627. Số thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Hoàng Minh Q là thửa số 611, nhưng theo Bản đồ địa chính tờ số 5 là thửa số 617. Theo đo đạc thực tế diện tích đất cả hai thửa đất đang tranh chấp hiện nay đều có tăng lên về diện tích so với trước đây vào năm 1998; hộ cụ Võ Thị Đ diện tích tăng lên 525,3m², hộ cụ Hoàng Minh Q tăng lên 261,1m².

[1.3] Từ nhận định trên thấy, so với diện tích đất sử dụng thực tế của hai hộ cụ Đ và cụ Q1 đều dư so với diện tích đất hai cụ đã kê khai đăng ký từ đầu vào năm 1998, việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Đ có nhiều sai sót.

[1.4] Về diện tích đất tranh chấp.

Theo Biên bản xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có sự tham gia của đại diện hai bên đương sự và đại diện chính quyền địa phương thì diện tích đất tranh chấp là 37,5m² trên đó nhà ở đã xây dựng kiên cố có diện tích 28,5m², phần còn lại là đất trống 9m² trên đất có móng đá học ngăn cách giữa hai thửa đất cụ Đ và cụ Q1; chạy dọc theo phần ranh giới giữa hai thửa đất cụ Đ và cụ Q1 có móng đá học xây mới chôn lên song song với móng đá học đã xây cũ chôn sâu dưới lòng đất làm ranh giới có kèm theo bản ảnh chụp làm chứng cứ. Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp 37,5m² của cụ Hoàng Minh Q2 sử dụng từ rất lâu và tồn tại gần 40 năm (theo lời những người làm chứng lớn tuổi sống gần ở đó trình bày).

[2] Tòa án sơ thẩm Không chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Võ Thị Đ về việc yêu cầu cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T trả lại 41m² đất đã lấn chiếm, tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Chấp nhận đơn phản tố của cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 248424 ngày 18 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân

huyện B cấp đổi cho cụ Võ Thị Đ tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện B, tỉnh Quảng Bình liên quan đến 41m² cấp chồng lên diện tích đất của cụ Q, cụ T đã sử dụng trước; Cụ Võ Thị Đ và vợ chồng cụ Hoàng Minh Q, cụ Trần Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động việc sử dụng đất theo quy định là có căn cứ và đúng pháp luật. Nguyên đơn bà Võ Thị Đ³ kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh việc kháng cáo là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm (ngày 11/7/2024) số tiền: 5.000.000, đồng (Năm triệu đồng) nguyên đơn phải chịu; bị đơn ông Hoàng Minh Q³ đã chi xong; do đó bà Võ Thị Đ phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Đ và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Nguyên đơn bà Võ Thị Đ phải hoàn trả cho bị đơn ông Hoàng Minh Q³ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ: 5.000.000, đồng (Năm triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Võ Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 31AA/2021/0004781 ngày 18/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn