

Số: 27/2022/DS-PT

Ngày: 14/02/2022

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán:

Ông Thái Duy Nhiệm;

Ông Vũ Minh Tuấn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Hoàng Thị Nhật Phương, Thư ký
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 Nguyễn Văn Tuyền, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 518/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Mạnh H (tên gọi khác: Trần Văn H), sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị M (theo văn bản ủy quyền ngày 10/02/2022); có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Ma Doãn C1, sinh năm 1951 và bà Nông Thị Đ, sinh năm 1951; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T; vắng mặt tại phiên tòa.

3. ***Người có quyền lợi và N vụ liên quan có kháng cáo:*** Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T; có mặt tại phiên tòa.

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956,

Địa chỉ: Thôn A, xã Y1, huyện Y, tỉnh B; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh T.

Địa chỉ: Tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đức C1 - chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt P, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H1, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/7/2003, gia đình anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất thổ cư có chiều rộng là 06m và chiều dài là 21m, tổng diện tích là 126m², thuộc thửa 156 A, tờ bản đồ số 5 tại tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1 của bà Nguyễn Thị N, tại Tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T. Sau khi nhận chuyển nhượng anh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập Hồ sơ thửa đất vào ngày 05/8/2003 và đến ngày 18/12/2012 được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi mua đất gia đình anh sử dụng ổn định và nộp thuế đầy đủ theo quy định. Khoảng đầu năm 2017 hộ ông Ma Doãn C1 mang gạch, cát, xi măng đến xây tường rào lấn chiếm sang phần đất của gia đình anh, diện tích lấn chiếm có chiều rộng 2m và chiều dài 21m, tổng diện tích đất bị lấn chiếm là 42m², anh H đã yêu cầu ông C1 tháo dỡ tường rào nhưng ông C1 không tháo dỡ, anh định sửa chữa nhà để cho thuê nhưng ông C1 và bà Đ cản trở gây khó khăn nên không làm được, hai bên xảy ra tranh chấp. UBND thị trấn T1 đã hòa giải nhưng không thành. Quá trình hòa giải ông C1 mới xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/3/2006 mang tên hộ ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ, diện tích đất chiều rộng phía trước 7m, phía sau 8m, chiều dài mỗi cạnh 20,5m. Cho rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông C1 cấp sau và cấp chồng lên đất nhà anh H là không hợp pháp, sai quy định của pháp luật.

Anh Trần Mạnh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ phải di chuyển toàn bộ tường rào đã xây dựng trái phép trên phần đất của gia đình anh để trả lại diện tích đất mà hộ ông Ma Doãn C1 đã lấn chiếm và đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 945269 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp cho hộ ông Ma Doãn C1.

Tại bản tự khai, đơn đề nghị và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ma Doãn C1 và bà Nông Thị Đ thống nhất trình bày:

Ngày 20/8/2005, ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ và ông Đỗ Viết Đ1 (vợ là Nguyễn Thị N) có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 153,7m². Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND thị trấn T1 xác minh, kiểm tra, đo

đặc, xác nhận nguồn gốc đất không có tranh chấp, việc xác lập hợp đồng có trích lục sơ đồ kèm theo. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Ma Doãn C1 đã làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ theo quy định và đến ngày 07/3/2006 gia đình ông Ma Doãn C1 đã được UBND huyện H1 cấp GCNQSDĐ số AD 945269, thửa đất số 156b, tờ bản đồ số 05, diện tích 153,7m². Gia đình ông Ma Doãn C1 sử dụng ổn định từ năm 2006 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền cho phép, không có tranh chấp, khiếu kiện, lấn chiếm đất đai. Đến tháng 4/2017 gia đình anh H, chị M xây công đã lấn vào phần đất của gia đình ông, ông đã có đơn đề nghị UBND thị trấn T1, huyện H1 giải quyết phân định ranh giới giữa hai gia đình. Bởi vì khi chuyển nhượng đất bà N Đ1 vẫn còn tồn tại 01 ngôi nhà ngói (Đã cũ dột) nằm trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh chị H - M và nhà ông Ma Doãn C1, do điều kiện chuyển về quê chồng nên bà N - Đ1 chưa tháo dỡ được căn nhà để bàn giao diện tích đất cho hai gia đình. Ngày 28/4/2017 UBND thị trấn T1 đã tiến hành xác minh có mời bà N lên chỉ ranh giới đất đã chuyển nhượng, bà N xác định ranh giới đất đã được phân định bằng cọc sắt do gia đình bà cắm làm ranh giới tại thời điểm cơ quan địa chính thẩm định hồ sơ bàn giao đất chuyển nhượng cho nhà ông bà Hà Mùi từ tháng 7/2003, phần diện tích đất còn lại bà N vẫn quản lý sử dụng, đến ngày 20/8/2005 mới chuyển nhượng phần đất còn lại cho gia đình ông C1. Ngày 22/5/2017 UBND thị trấn T1 tiến hành hòa giải đối với hai bên nhưng không thành. Tháng 01/2019 anh Trần Mạnh H khởi kiện gia đình ông C1 ra Tòa án nhân dân huyện H1 yêu cầu gia đình ông phải trả diện tích đất tranh chấp 41m², Tòa án nhân dân huyện H1 đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, xong anh Trần Mạnh H đã rút đơn khởi kiện. Đến tháng 11/2019 Tòa án nhân dân tỉnh T có thụ lý vụ án hành chính do anh Trần Mạnh H khởi kiện UBND huyện H1 đề nghị tuyên hủy Quyết định cấp GCNQSD đất và hủy GCNQSD đất do UBND huyện H1 cấp cho gia đình ông Ma Doãn C1, sau đó Tòa án nhân dân tỉnh T đã ra Quyết định đình chỉ vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Nay anh H có yêu cầu khởi kiện ông không nhất trí vì việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Ma Doãn C1 với gia đình bà N tuân thủ theo quy định của pháp luật, gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình anh H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Chị Nguyễn Thị M nhất trí với ý kiến trình bày của chồng chị là anh Trần Mạnh H. Gia đình (H + M) mua đất của bà N, trên đất có nhà và sau đó gia đình đã cho nhiều người thuê nhà và cho đến khi bà Đ xây dựng tường rào và hai bên đã xảy ra tranh chấp (Nay nhà không ai sử dụng).

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: chồng bà là ông Đỗ Viết Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh T cấp 01 mảnh đất để ở (có quyết định của UBND huyện H1 nhưng gia đình đã làm mất), có chiều rộng phía trước là 13m, chiều rộng phía sau là 14m, chiều dài 23m (chưa trừ hành lang đường) có các bên tiếp

giáp như sau: Phía đông giáp đất các hộ dân cư đối diện Huyện đội, phía Tây giáp đất nhà H5 – T4, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp đất nhà bà L. Từ khi được UBND huyện cấp đất gia đình bà N quản lý, sử dụng ổn định, sử dụng đúng mục đích không có tranh chấp, gia đình bà chấp hành đầy đủ chính sách đối với Nhà nước trong việc sử dụng đất. Tài sản trên đất của gia đình gồm 01 ngôi nhà xây cấp IV, 01 nhà gỗ ba gian lợp lá cọ, 01 nhà bếp lợp bluximăng. Đến năm 2003 gia đình bà có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh Trần Mạnh H vợ là chị Nguyễn Thị M với tổng diện tích đất là 126m² từ điểm giáp ranh đất của các hộ gia đình ông C1, T5 - H6, H - P1, H7 - T8, H9 - H10, trong đó chiều rộng phía sau giáp đất bà Lương Thị L 6m, chiều dài là 21m. Tài sản nằm trên diện tích đất chuyển nhượng gồm có 01 phần nhà xây cấp 4, còn một phần nhà xây vẫn thuộc đất gia đình bà N quản lý, sử dụng (Ngôi nhà đã cũ, hỏng). Tại thời điểm chuyển nhượng bà N chưa tháo dỡ phần nhà nằm trên phần diện tích đất của bà, vì chị M đặt vấn đề cho mượn nhà mục đích cho người khác để ở nên bà N đồng ý cho mượn. Tại thời điểm thiết lập hồ sơ nhà đất cán bộ địa chính đã phân định ranh giới, đồng thời hai mẹ con bà N cũng cắm cọc sắt làm mốc để phân định ranh giới giữa hai gia đình. Theo hồ sơ tại thời điểm thiết lập hồ sơ cho anh H, chị M, từ cọc sắt đến đất nhà H7 - T8 chiều rộng phía trước là 7m, chiều rộng phía sau giáp đất bà L là 8m, chiều dài là 23m. Đến năm 2005 gia đình bà N chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Ma Doãn C1 vợ là Nông Thị Đ diện tích là 153,7m², việc thỏa thuận được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, cụ thể có các điểm tiếp giáp: phía đông giáp đất nhà H - M, phía Tây giáp đất ông bà H7 - T8, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp đất nhà bà L. Về tài sản trên đất gồm 01 phần nhà xây cấp 4 (Chiều rộng ngang là 1,6m), cùng chung ngôi nhà xây cấp 4 với anh H, chị M, 01 nhà gỗ 3 gian lợp lá cọ, 01 nhà bếp lợp ngói bluximăng (phần tài sản bà N và ông C1 thỏa thuận riêng không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng đất). Khi chuyển nhượng do còn tồn tại một phần diện tích đất cùng chung ngôi nhà xây cấp 4 (Đã dột nát) chưa tháo dỡ được để bàn giao đất cho ông bà C Đ nên ông bà C Đ giữ lại của bà N 3.600.000đ trong tổng số tiền chuyển nhượng đất là 39.000.000đ, gia đình bà mới nhận được 35.400.000đ hai bên thỏa thuận khi nào tháo dỡ nhà, bàn giao đất thì sẽ thanh toán hết. Sau khi bà N chuyển về quê, ông bà C Đ đã nhiều lần gọi bà lên để tháo dỡ nhà, bàn giao đất cho ông bà C Đ, nhưng do chồng bà ốm nặng nên bà chưa lên tháo dỡ được. Bà N xác định diện tích bà chuyển nhượng cho anh chị H - M và ông bà C Đ đều đủ theo hợp đồng chuyển nhượng và đúng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên sau đó đã được cấp. Bà N không cho vợ chồng anh H, chị M 2m đất (Phần giáp đất các hộ dân cư đối diện Huyện đội) và cũng không bán cho ông Hà toàn bộ diện tích đất trong ngôi nhà xây cấp 4, gia đình bà N chuyển nhượng cho anh H, chị M từ điểm tiếp giáp khu dân cư huyện đội không phải từ nhà xây cấp 4 trở lên. Bà N không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H vì bà N bán đất chứ không bán nhà (Vì nhà đã cũ, hỏng), đề nghị hai bên sử dụng đúng hiện trạng đất như bà đã bán.

- Đại diện của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện H1 trình bày: Theo hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ, trên cơ sở hồ sơ xác định nguồn gốc diện tích đất của UBND thị trấn T1, qua xem xét hồ sơ đủ trình tự thủ tục pháp luật thì UBND huyện ban hành quyết định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ma Doãn C1 theo quy định.

Khi bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chị M năm 2003, phần chuyển nhượng có chiều ngang là 6m, chiều sâu là 21m, trên đất có ngôi nhà xây cấp 4 chỉ là giấy viết tay, Hồ sơ nhà đất số 92/HS-NĐ ngày 05/8/2003 của Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp không có tài sản trên đất (Không có nhà). Năm 2009 anh H trực tiếp chỉ ranh giới đề đơn vị đo đạc địa chính thửa đất và đã hoàn thiện đơn, tờ khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định thửa đất có chiều ngang giáp đường bê tông là 5,98m (Kéo thẳng), phía sau giáp nhà bà L có chiều rộng là 6,17m, chiều sâu giáp đất ông Ma Doãn C1 là 23,77m. Bản mô tả mốc giới thửa đất của anh Trần Mạnh H đã được 08 hộ gia đình có đất liền kề ký xác nhận danh giới. Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/2010 của ông Trần Mạnh H chỉ kê khai đăng ký về đất, không có tài sản trên đất và anh Trần Mạnh H đã được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 715735 ngày 18/12/2012, từ khi nhận giấy đến thời điểm trước khi xảy ra tranh chấp, anh H không có ý kiến gì về giấy chứng nhận đã cấp. Căn cứ kết quả đo đạc ngày 11/6/2020, thửa đất anh H đang quản lý, sử dụng mặt giáp đường bê tông có chiều dài 6,32m, phía sau giáp nhà bà L là 6,16m. Như vậy, so với hồ sơ mua bán đất của nhà N năm 2003 và hồ sơ nhà đất của anh Trần Mạnh H so với diện tích hiện tại anh H đang quản lý đã tăng lên. Theo hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ, trên cơ sở hồ sơ xác định nguồn gốc diện tích đất của UBND thị trấn T1, qua xem xét hồ sơ đủ trình tự thủ tục pháp luật thì UBND huyện ban hành quyết định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ma Doãn C1 theo quy định, do đó anh H không có căn cứ đòi phần đất đang có tranh chấp với ông C1. Ủy ban nhân dân huyện H1 đề nghị Tòa án xem xét, bác yêu cầu khởi kiện của anh H, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ma Doãn C1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Mạnh H (Tên khác Trần Văn H) yêu cầu ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ di chuyển toàn bộ tường rào để trả lại diện tích đất lấn chiếm 37,4m² cho anh Trần Mạnh H (Tên khác Trần Văn H).

Cần giữ nguyên hiện trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ anh Trần Mạnh H và hộ ông Ma Doãn C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh T cấp, cụ thể như sau:

Anh Trần Mạnh H (Tên khác Trần Văn H) được quản lý, sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 116, diện tích 154,2m² (Gồm 120m² đất ở và 34,2m² đất trồng cây lâu năm) do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 715735 ngày 18/12/2012, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T. Có các điểm tiếp giáp: Phía Tây giáp đất nhà ông C1, phía Đông giáp đất các hộ dân cư đối diện Huyện đội, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp đất nhà bà L. Về tài sản trên đất gồm 01 phần nhà xây cấp 4 (Rộng phía trước 4,65m, chiều rộng phía sau 4,8m, chiều sâu 4,5m). Ranh giới được xác định bởi các điểm 10', 10,7,7', 8,9,9', 5', 10'.

Ông Ma Doãn C1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 156b, tờ bản đồ số 05, diện tích 153,7m² (Trong đó có 120m² đất ở, 33,7m² đất trồng cây lâu năm), số giấy chứng nhận AD 945269 do UBND huyện H1 cấp ngày 07/3/2006 cho hộ ông Ma Doãn C1, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1, tỉnh T. Có các điểm tiếp giáp: Phía Đông giáp đất nhà H - M, phía Tây giáp đất ông bà H7 - T8, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp đất nhà bà L. Về tài sản trên đất gồm 01 nhà gỗ 3 gian lợp lá cọ, 01 nhà bếp lợp ngói bluximăng và 01 phần nhà xây cấp 4. Ranh giới phần đất được xác định bởi các điểm 10', 10,7,7', 3', 2,1,1' 6' 10'. Ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ tự tháo dỡ phần nhà xây cấp 4 trên diện tích đất tranh chấp tại các điểm A,B,C,D,A (Chiều rộng phía trước 1,85m, chiều rộng phía sau 1,70m, chiều sâu 4,5m, diện tích 7,98m²).

(Có Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 29/7/2020 kèm theo và không tách rời bản án).

Anh Trần Mạnh H (Tên khác Trần Văn H), chị Nguyễn Thị M, ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ có nghĩa vụ kê khai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đối tượng sử dụng đất (Từ hộ gia đình sang cá nhân) tại cấp có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

2. Không chấp nhận đề nghị của anh Trần Mạnh H (Tên khác Trần Văn H) yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 945269 ngày 07/3/2006 của Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp cho hộ ông Ma Doãn C1.

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 13/10/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị M xác nhận khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập một hợp đồng viết tay và một hợp đồng đánh máy có xác nhận của chính quyền địa phương và ngay sau đó gia đình chị đã mời cán bộ địa chính đến lập sơ đồ thể hiện như Hồ sơ nhà đất ngày 23/7/2003; Thay đổi kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, bà Đ cũng như gia đình nguyên đơn; gia đình chị không được ký giáp ranh khi lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, bà Đ; Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của người làm chứng là bà Hương, ông Hà...

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Tòa án nhân dân tỉnh T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định của 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền:* Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh T thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp:

Ông Đỗ Viết Đ1 (chồng bà Nguyễn Thị N) được Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh T cấp 01 mảnh đất để ở, địa chỉ thửa đất tại khu T2 (nay là Tổ dân phố T2), thị trấn T1, huyện H1 có chiều rộng phía trước là 13m, chiều rộng đằng sau là 14m, chiều dài 23m (chưa trừ hành lang đường) có các bên tiếp giáp như sau: Phía đông

giáp đất các hộ dân cư đối diện Huyện đội, phía Tây giáp đất ông bà H7 - T8, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp nhà bà L. Tài sản trên đất của gia đình bà N gồm 01 ngôi nhà xây cấp IV, 01 nhà gỗ ba gian lợp lá cọ, 01 nhà bếp lợp bluximăng. Tháng 7 năm 2003 ông Đ1, bà N chuyển nhượng cho anh Trần Mạnh H vợ là Nguyễn Thị M diện tích đất là 126m², vị trí sát phần nhà đất còn lại của ông Đ1, bà N, theo hợp đồng chuyển nhượng số 76/CN, được Ủy ban nhân dân huyện H1 xác nhận ngày 20/7/2003.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ nhưng không thu thập được hợp đồng số 76/CN trên. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng anh H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập Hồ sơ nhà đất, trong Hồ sơ nhà đất không thể hiện có tài sản trên đất. Tuy nhiên tại hợp đồng viết tay đề ngày 14/7/2003 giữa bên bán bà N bên mua là chị M thể hiện có tài sản nằm trên diện tích đất chuyển nhượng là 01 nhà xây cấp 4. Đến năm 2005 gia đình bà N, ông Đ1 chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Ma Doãn C1 vợ là Nông Thị Đ diện tích 153,7m² được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, có các điểm tiếp giáp: phía đông giáp đất nhà H M, phía Tây giáp đất ông bà H9 T10, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp đất nhà bà L. Khi chuyển nhượng trên đất còn tồn tại ngôi nhà xây cấp 4 do gia đình bà N xây dựng nhưng chưa tháo dỡ để bàn giao đất cho anh H, chị M và ông bà C, Đ. Đến tháng 4/2017 giữa hai bên phát sinh tranh chấp.

[2.2]. Về hiện trạng sử dụng đất: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện hình thể, ranh giới thửa đất không rõ ràng và không trùng khớp với bản đồ giải thửa 299 do trong quá trình sử dụng bờ của thửa đất đã thay đổi. Qua kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện phần diện tích thửa đất anh H cho rằng bị chồng lấn và hiện đang có tranh chấp là 37,4m² đất ở, hiện tại đang có 01 phần ngôi nhà cấp IV của bà Nguyễn Thị N. Hiện trạng thửa đất bị bao bọc bởi đất của các hộ gia đình, phía trước giáp đường đi chung.

[2.3]. Về biến động trong quá trình sử dụng đất:

Anh Trần Mạnh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Viết Đ1 và bà Nguyễn Thị N thửa đất có chiều rộng là 06m và chiều dài là 21m, tổng diện tích là 126 m² (gồm 120m² đất ở và 06 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 156a, tờ bản đồ số 05 tại tổ dân phố T2, thị trấn T1, huyện H1. Diện tích đất trên giáp ranh với phần đất còn lại của bà N. Thửa đất anh H nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Hồ sơ nhà đất số 92/HS-NĐ ngày 25/7/2003 mang tên Trần Mạnh H, anh H đã được nhận hồ sơ nhà đất trên thể hiện bằng việc đem đi thế chấp để vay vốn Ngân hàng. Đến ngày 18/12/2012 anh H đã được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 154,2 m² (gồm 120 m² đất ở và 34,2 m² đất trồng cây lâu năm) và được điều chỉnh thành thửa số 89, tờ bản đồ số 116.

Năm 2005 gia đình bà N chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Ma Doãn C1 vợ là Nông Thị Đ, tổng diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 153,7m², thửa đất số 156b, tờ bản đồ số 05, khi giao dịch hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 07/3/2006 gia đình ông Ma Doãn

C1 đã được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 945269, thửa đất số 156b, tờ bản đồ số 05, diện tích 153,7m² (trong đó 120m² đất ở, 33,7m² đất trồng cây lâu năm, có các điểm tiếp giáp: Phía Đông giáp đất nhà H - M, phía Tây giáp đất ông bà H7 - T8, phía Nam giáp đường lên xóm, phía Bắc giáp đất nhà bà L. Về tài sản trên đất gồm 01 nhà gỗ 3 gian lợp lá cọ, 01 nhà bếp lợp ngói bluximăng, ngoài ra có 01 phần ngôi nhà xây cấp 4 chưa được tháo dỡ nằm một phần trên đất anh H, chị M và hiện đang có tranh chấp. Phía nguyên đơn cho rằng bà N đã chuyển nhượng ngôi nhà cấp 4 cho nguyên đơn; bà N xác định theo thỏa thuận và theo hợp đồng chuyển nhượng thì bà chỉ chuyển nhượng cho anh H, chị M thửa đất có chiều rộng 6m x 21m, lý do có giấy viết tay nội dung ghi trên đất có nhà cấp 4 là do chị M nhờ bà làm xác nhận để thuận tiện cho việc cho thuê nhà.

Đôi chiếu kết quả xem xét thẩm định tại chỗ với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Trần Mạnh H được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 18/12/2012 diện tích 154,2m² thấy: theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 89 anh H đang sử dụng có chiều rộng giáp mặt đường là 6,32m, chiều rộng phía sau giáp đất nhà bà L là 6,16m. Như vậy tổng diện tích đất, chiều ngang, chiều dài thửa đất của anh H đều tăng hơn so với Hồ sơ nhà đất cấp năm 2003, sau đó anh H đã được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 715735 ngày 18/12/2012. Anh H, chị M cho rằng không được ký giáp ranh thửa đất số 156b, tờ bản đồ số 05 khi ông Đ1, bà N chuyển nhượng cho ông C1, bà Đ. Tuy nhiên, đến ngày 16/10/2010 anh Trần Mạnh H đã kê khai đăng ký thửa số 89, tờ bản đồ số 116, tại bản kê khai không nêu có tài sản trên đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (*Theo hiện trạng sử dụng*) đã có 08 hộ liền kề cùng ký giáp ranh, trong đó có ông Ma Doãn C1. Từ đó có căn cứ xác định anh H, chị M và ông C1, bà Đ đã thống nhất về ranh giới thửa đất. Sau đó ngày 18/12/2012 anh Trần Mạnh H đã được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thời điểm trước khi xảy ra tranh chấp (tháng 4/2017), anh H không có ý kiến gì về giấy chứng nhận đã cấp. So với hồ sơ nhà đất năm 2003 với diện tích hiện tại anh H đang quản lý đã tăng lên 28,2m².

Về tài sản trên phần đất có tranh chấp là ngôi nhà xây cấp IV do gia đình bà N xây dựng từ năm 1991, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì mặt tiền và mặt sau của nhà xây cấp 4 rộng 6,5m, chiều sâu 4,5m (trong đó phần nhà trên diện tích đất đang tranh chấp có mặt trước 1,85m, mặt sau 1,70m, chiều sâu 4,5m, tổng diện tích nhà xây cấp 4 trên đất có tranh chấp là 7,98 m²). Nguyên đơn cho rằng mua phần diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế bởi chiều rộng mặt tiền của ngôi nhà là 6,5m, chiều rộng thửa đất anh H nhận chuyển nhượng của ông Đ1, bà N là 6m. Do anh H, chị M, ông C1, bà Đ không yêu cầu bà N tháo dỡ nhà trên đất đã nhận chuyển nhượng nên các bên tự tháo dỡ để sử dụng phần đất của mình.

Từ những đánh giá, phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Ma Doãn C1, bà Nông Thị Đ phải di chuyển toàn bộ tường rào để trả lại 37,4m² đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 945269 ngày 07/3/2006 của UBND huyện H1 cấp cho hộ ông Ma Doãn C1, giữ nguyên hiện trạng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện H1 đã cấp cho anh Trần Mạnh H và ông Ma Doãn C1 là có căn cứ. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn xem xét có sự nhầm lẫn trong việc kê khai đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, tuy không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chủ sử dụng thửa đất (anh H và ông C1) có quyền liên hệ với UBND huyện H1 để điều chỉnh lại cho đúng đối tượng sử dụng là phù hợp. Từ đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo Hủy bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh T đã buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.604.000đ là có căn cứ.

Về án phí: chị Nguyễn Thị M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004689 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh T.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- Cục THADS tỉnh T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT; HCTP; Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà