TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 138/2023/DS-PT
Ngày 30/5/2023
Về *"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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Phước Thanh, ông Đinh Phước Hòa

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Quang Toàn – 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 Đặng Thọ Định - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai theo hình thức trực tuyến tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 278/TBTL-TA ngày 09/12/2022 về *"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 34/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2116/2023/QĐ-PT ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: vợ chồng ông Lê Thành L, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1974; nơi cư trú: thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; đều có mặt.

2. Bị đơn: vợ chồng ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973; nơi cư trú: thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên; đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Ngọc Đ1 (Nguyễn Văn Đ1) sinh năm 1972, vắng mặt.

3.4. Cụ Trà Thị H1, sinh năm 1932, vắng mặt.

Ông Đ1, cụ H1 cùng cư trú tại: thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Lê Thành L trình bày: Nguồn gốc diện tích

đất gắn liền nhà ở của Ông Bà do Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ1; sau đó được Ủy ban nhân dân huyện T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AO 489435 ngày 11/6/2009 với diện tích 400m^2 đất thuộc thửa số 292, tờ bản đồ 13, trong đó 200m^2 đất ở và 200m^2 HNK; ngoài diện tích đất trên Ông Bà còn có 200m^2 đất quy hoạch thổ của hộ gia đình nên gia đình đang sử dụng tổng diện tích 600m^2 có phía Bắc giáp đường đi, phía Tây giáp đất nhà ông D dài 21,5m (trong đó có 1 phần vợ chồng ông D đã xây dựng hàng rào từ trước). Do nước thải sử dụng bên nhà ông D thoát ra gây mất vệ sinh, nên cuối tháng 2 năm 2017 Ông Bà xây tường rào tiếp giáp hàng rào của ông D về phía nhà Ông Bà thì vợ chồng ông D cản trở; Ông Bà tự đo đạc thì thấy vợ chồng ông D lấn qua đất của Ông Bà diện tích 7,5m^2.

Ông Bà cho rằng hàng rào trụ bê tông lưới B40 của vợ chồng ông D xây dựng lấn qua đất của Ông Bà, nhưng khi vợ chồng ông D xây dựng thì Ông Bà không có mặt ở nhà, khi phát hiện sự việc Ông Bà không báo với chính quyền địa phương xử lý. Tường quán, móng và tường xây nhà ông D đã xây hết ranh giới đất còn phần ngói dư ra của hàng quán chiếm dụng không gian đất của Ông Bà nên Ông Bà xây tường rào hết đất và tiếp giáp tường, móng nhà ông D. Trước khi được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khoảng năm 1988, 1989 Ông Bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D một phần đất, không lập giấy tờ cụ thể và khi chuyển nhượng không tính tiền đất mà chỉ tiền trị giá giếng nước 250.000đ, nhưng việc chuyển nhượng đã được thực hiện trước khi Ông Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã trừ diện tích đất có giếng nước. Nay, Ông Bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D tháo dỡ các trụ bê tông làm hàng rào trên đất và chấm dứt hành vi cản trở việc xây dựng tường rào của Ông Bà.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T cấp cho Ông Bà năm 2009 thì Ông Bà không đồng ý vì Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Đ1 600m^2 đất, đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D 20m^2, nhưng Ông Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 600m^2 có thể sai sót khi đo đạc, hoặc thủ tục cấp Giấy và hiện nay Ông Bà sử dụng không đủ 600m^2.

- *Bị đơn là vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn D trình bày:* Năm 1996, Ông Bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 294, diện tích 205m^2 (đất ONT và đất vườn thừa) và 200m^2 đất quy hoạch thổ. Năm 2006, Ông Bà nhận chuyển nhượng của bà Trà Thị Hằng diện tích đất liền kề phía Tây đất của Ông Bà, nhưng không đo đạc cụ thể và không có chứng thực của địa phương và Giấy tờ đã bị thất lạc, đồng thời Ông Bà cũng nhận chuyển nhượng khoảng 25m^2 đất của vợ chồng ông L. Quá trình sử dụng đất, hàng rào giữa đất của Ông Bà với đất của vợ chồng ông L rõ ràng và được xây dựng từ trước đó nên nay vợ chồng ông L muốn xây tường rào gạch lấn sang đất của Ông Bà thì Ông Bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng. Phần đất vợ chồng ông L chuyển nhượng cho Ông Bà không có giếng nước, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, giá chuyển nhượng 300.000đ, sau khi nhận chuyển nhượng đã thống nhất làm hàng rào lưới

B40 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông L được cấp năm 2009 vì thiếu thủ tục ký giáp ranh của Ông Bà và vợ chồng ông L có 600m^2 đất, đã chuyển nhượng cho Ông Bà 25m^2 nhưng nay vẫn được cấp quyền sử dụng 600m^2 đất là không hợp lý.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Nguồn gốc đất Ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông L do UBND huyện T giao, diện tích bao nhiêu Ông không rõ mà thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình Ông có tứ cận Đông giáp đất ông Đỗ Màu; Tây giáp đất vợ chồng ông D, bà Đ; Nam giáp núi; Bắc giáp đường. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, năm 1998 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L; sau đó, vợ chồng ông L chuyển nhượng 1 phần diện tích đất cho vợ chồng ông D lí do vì đất bị chéo, giếng nước nằm trên diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trà Thị H1 trình bày: Bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D diện tích đất có tứ cận: Đông giáp đất còn lại của bà H1, Tây giáp chuồng bò nhà ông D, Bắc giáp đường liên thôn, Nam giáp đất núi do UBND quản lý, khi chuyển nhượng không lập giấy tờ. Diện tích đất bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông D thuộc thửa đất 296, TBĐ 13, diện tích đất ở 200m^2, đất vườn thừa 320m^2 (đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh H2), bà không liên quan đến tranh chấp của hai bên yêu cầu Tòa xem xét.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T và Ủy ban nhân dân xã A vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không gửi ý kiến trình bày.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DSST ngày 29/9/2022 (Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 446/2022/QĐ-SCBSBA ngày 19/10/2022) Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 26; 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 245, 248, 250 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 147; 157; 164 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Lê Thành L theo khởi kiện ngày 19/6/2017 về việc buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn D phải trả lại diện đất lấn chiếm 7,5m^2; giữ nguyên hiện trạng ranh giới đang thực hiện quyền sử dụng đất (Kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 11/8/2017 của HĐ định giá TAND huyện T).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn D về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số A0 4889435, số vào sổ H00096 do UBND huyện T cấp ngày 11/6/2009 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Lê Thành L vì không có căn cứ pháp luật. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn D phải xử lý nước thải vệ sinh không được chảy qua nhà và đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M.

[2] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Mỗi bên phải chịu 2.525.000đ. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M đã nộp 3.050.000đ, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ đã nộp 2.000.000đ nên vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Lê Thành L 525.000đ (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

[3] Về án phí: Miễn án phí cho nguyên đơn vì là người có công với cách mạng. Hoàn lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Lê Thành L 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003452 ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013051 ngày 27 tháng 3 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Ngày 11/10/2022, ông Lê Thành L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.
- Bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự đều thống nhất với *Sơ đồ đo vẽ* lập ngày 11/8/2017 và không yêu cầu đo vẽ lại hiện trạng sử dụng đất tranh chấp. Cạnh phía Nam thửa đất 292 của vợ chồng ông L ghi tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* mà Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/6/2009 là 25,1m (9,8m + 15,3m), nhưng đối chiếu với *Sơ đồ đo vẽ* ngày 11/8/2017 thì thực tế cạnh phía Nam thửa đất 292 của vợ chồng ông L thiếu kích thước 0,7m. Xét trình bày của vợ chồng ông L cho rằng mái nhà của vợ chồng ông D lấn chiếm không gian đất của vợ chồng ông L và kéo thẳng theo mái nhà thì vợ chồng ông D lấn chiếm 7,5m^2 đất nên yêu cầu trả, cấp phúc thẩm thấy rằng: Việc xây nhà chừa mái là phù hợp tập quán để bảo vệ tường nhà và ranh giới giữa 2 thửa đất liền kề phải tính từ mái nhà nhô ra theo chiều thẳng đứng; mặt khác, vợ chồng ông L trình bày năm 1988, 1989 chuyển nhượng cho vợ chồng ông D 20m^2 đất, nhưng vợ chồng ông D lại trình bày nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L 25m^2 đất, còn việc chuyển nhượng hai bên không đo đạc chính xác để lập biên bản, không chôn mốc kiên cố; hơn nữa, tại *Biên bản hòa*

giải ngày 15/7/2022 các bên xác định, một phần ranh giới giữa thửa đất 292 của vợ chồng ông L và thửa 294 của vợ chồng ông D, từ phía Nam thửa đất đến phần tiếp giáp mái nhà hàng quán của vợ chồng ông L đã được vợ chồng ông D dựng trụ bê tông, kéo lưới B40, nhưng vợ chồng ông L không phản đối và cả hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì các lý do trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông L yêu cầu vợ chồng ông D tháo dỡ mái nhà trả lại không gian đất bị lấn chiếm mà giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất là có cơ sở.

[2] Xét yêu cầu phản tố của vợ chồng ông D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông L ngày 11/6/2009 với lý do ông Nguyễn Văn Đ1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 diện tích 600m^2, năm 1998 chuyển nhượng toàn bộ cho vợ chồng ông L, vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D 25m^2, nhưng vợ chồng ông L vẫn được cấp quyền sử dụng 600m^2 là không phù hợp và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 292 cho vợ chồng ông L thiếu thủ tục ký giáp ranh của Ông Bà, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Năm 2009 vợ chồng ông L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên không tranh chấp về ranh giới; còn thủ tục ký giáp ranh thì khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bắt buộc người đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải cung cấp biên bản có chữ ký giáp ranh của các hộ sử dụng đất liền kề mà chỉ cần UBND xã xác nhận đất không tranh chấp nên Cơ quan chức năng đo vẽ diện tích đất đang sử dụng thực tế để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông D cam kết sẽ sẽ xử lý nhà vệ sinh, nước thải để nước thải không chảy qua đất của vợ chồng ông L nên việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận điều này là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Từ các tài liệu dẫn chứng, phân tích tại các mục trên Tòa án cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung vụ án có cơ sở, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông L và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vợ chồng ông L kháng cáo không được chấp nhận, nhưng ông L là bệnh binh nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tuyên bố:

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lê Thành L, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DSST ngày 29/9/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 446/2022/QĐ-SCBSBA ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng ông Lê Thành L được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân