

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2022/DS-PT
Ngày: 31-3-2022
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tháo dỡ công trình trên
đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Đoàn Thị Chinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nông Thị A, sinh năm 1972; Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1995; Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị D - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cao Bằng - Có mặt;

Luật sư Phùng W – Thuộc Công ty luật TNHH W1 – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

Luật sư Nguyễn Đắc E – Thuộc Công ty luật TNHH W1 – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

Bị đơn: Nguyễn Thanh F, sinh năm 1935; vắng mặt

Người được ủy quyền: Nguyễn Thanh G, sinh năm 1968; có mặt

Địa chỉ: Cùng trú tại xóm C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Nguyễn Xuân H, sinh năm 1967 đã ủy quyền cho Nguyễn Thị B, sinh năm 1995; bà B có mặt.

- Nông Thị I, sinh năm 1936 đã ủy quyền cho Nguyễn Thanh G; ông G có mặt.

- Nguyễn Quyền K, sinh năm 1974; có mặt

- Nguyễn Duy L, sinh năm 1993; có mặt

- Nguyễn Thị B, sinh năm 1995; có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện C2: Ông Lộc Văn M - Cán bộ phòng Tài nguyên - Môi trường huyện – Có mặt;

- Đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C2: Ông Nông Văn N – Giám đốc văn phòng; Có mặt;

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã C1: Bà Đàm Thị O – Phó chủ tịch UBND xã C1; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện xóm C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng: Bà Sìm Thị P – Bí thư chi bộ thôn C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng – Vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng:

- Nguyễn Đàm Q,

- Đàm Nguyễn R,

- Triệu Văn S,

- Cam Minh T

- Nguyễn Tô U,

- Bế Tiến V

Cùng trú tại: Thôn C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng.

(Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nông Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về quan hệ gia đình: Ông Y là bố đẻ ông H (ông H là chồng bà A), ông F là bố đẻ ông G và ông K, ông Y và ông F là hai anh em ruột.

Về nguồn gốc các thửa đất do ông cha để lại. Năm 2002 gia đình bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 là thửa đất số 19 diện tích 1.665,6m², năm 2009 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 19 được tách ra thành 03 thửa gồm các thửa đất số: 80, diện tích 243 m²; Thửa đất số: 86, diện tích 592 m² và thửa đất số 87, diện tích 1.053 m² tổng diện tích 03 thửa đất khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 là 1.888m² (diện tích năm 2009 tăng thêm là 222,4 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002). Liên kề với thửa đất số 15 diện tích 409,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, đến năm 2009 cấp đổi là thửa số 79, diện tích 376 m² (diện tích thiếu đi 33,8m²) của gia đình ông F và thửa đất số 14 diện tích 169,8m² cấp năm 2002 cho hộ ông Nguyễn Văn Z năm 2009 cấp cho ông Nguyễn Văn Ô thửa đất số 78, diện tích 132 m² gia đình ông Ô, đến năm 2018 gia đình ông F (ông K là người đứng ra giám sát thi công) xây tường bao xung quanh nhà, do các thửa đất liền kề nhau nên đã lấn chiếm sang đất của gia đình bà A. Cụ thể một mặt giáp với nhà ở là sát ngay cạnh nhà và sát sân nhà bà A là thửa đất số 80, còn một mặt là đất vườn giáp thửa đất 87 và một mặt đất nền chuồng trâu (cũ) cũng bị lấn chiếm, trước khi thi công xây tường ông K không trao đổi thỏa thuận gì với gia đình tôi (A) mà tự ý xây tường rào bất chấp mọi sự nhắc nhở của gia đình bà và ông K vẫn cho thợ thi công. Do hai bên gia đình không tự thỏa thuận được nên đã yêu cầu thôn hòa giải, giải quyết gia đình tôi (A) không nhất trí với cách giải quyết của xóm gia đình tôi (A) lại có đơn yêu cầu tổ công tác của huyện và xã trong đợt phát động K trào bảo vệ an ninh Tổ Quốc cũng đã hòa giải nhưng bà A không nhất trí và bà đã yêu cầu thôn và xã hòa giải, giải V nhiều lần nhưng không thành. Nay bà A có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C2 giải quyết cho gia đình bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tại các thửa đất số 80, 86 và thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37, đo vẽ năm 2008, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009 và yêu cầu gia đình ông Nguyễn Thanh F phá tường xây để trả lại đất cho gia đình bà theo ranh giới các thửa đất số 86 và 87 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Ap 663617 và thửa đất số 80 trong GCNQSD đất số vào sổ cấp GCNQSD đất: H0 1590 được Ủy ban nhân dân huyện C2 cấp ngày 18 tháng 10 năm 2009 đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân H và bà Nông Thị A, đại chi: Xóm C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng. Ngoài ra không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thanh G có ý kiến và yêu cầu: Thửa đất mà hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông F và bà Nông Thị A có nguồn gốc do ông cha để lại, gia đình đã quản lý, sử dụng ổn định lâu dài không xảy ra tranh chấp đến năm 2001 ông Nguyễn Thanh F đã kê khai thửa đất số 15, diện tích 409,8m², tờ bản đồ số 18 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất năm 2002 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 thì thửa đất số 15, diện tích 409,8 m² tương ứng với thửa đất số 79 tờ bản đồ số 37, diện tích 376,0m². Đến năm 2018 gia đình ông xây tường bao quanh nhà ở và đất vườn trước khi dỡ bờ rào bằng tre (bờ rào hàng năm do bà A rào) để xây tường rào kiên cố thì bố, mẹ ông đã giao cho em K đứng ra chịu trách nhiệm xây, trước khi dỡ bờ rào bằng tre thì ông K là người trực tiếp thỏa thuận với ông H (chồng bà A) phần đất nào của 2 bên gia đình lòi ra hay thụt vào thì xây thẳng ông H nhất trí nên gia đình ông đã tiến hành xây tường rào, trước khi xây và trong quá trình xây tường rào không xảy ra tranh chấp gì. Đến khi xây tường rào xong được khoảng một tháng thì bà A đi làm thuê bên Trung Quốc về thấy gia đình ông F xây tường rào bằng gạch kiên cố, bà A cho rằng ông F đã xây lấn sang đất gia đình bà A, bà A có đơn yêu cầu thôn hòa giải, giải quyết ngày 05/6/2018 thôn hòa giải quyết hai bên đã thỏa thuận nhất trí ước chừng diện tích đất tranh chấp khoảng 4m² (không đo cụ thể, không lập giấy tờ việc không đo diện tích cụ thể và không lập giấy tờ làm căn cứ do ông F với bố ông H là 2 anh em ruột đất là do ông cha để lại cho các con) gia đình ông F đã trả tiền cho bà A mỗi m² là 80.000,đ, tổng số tiền đã trả 320.000,đ, số tiền này khi xóm hòa giải ông K đã đưa cho ông Đàm Nguyễn R đưa trực tiếp cho bà A và bà A là người được nhận trực tiếp với ông R, khi nhận tiền bà A không có ý kiến gì.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu ông F phá tường để trả lại đất cho gia đình bà và yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số 80,86 và thửa đất số 87 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 ông không nhất trí và tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/9/2020, khi xem xét tờ bản đồ số 18 đo vẽ năm 2001 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 so với tờ bản đồ số 37 đo vẽ năm 2008 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 ông G thấy hình thù thửa đất bị thay đổi, diện tích đất khi cấp đổi GCNQSD đất bị thiếu hụt ông cũng không biết lý do gì, nay bà A lại cho là gia đình ông F lấn chiếm đất. Nên ông đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C2 giải quyết tranh chấp đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2002 và có đơn xin thẩm định lại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18 đo vẽ năm 2001, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2002 cho hộ ông Nguyễn Thanh F và yêu cầu Tòa án giải quyết cho gia đình ông được giữ nguyên hiện trạng tường rào xây và yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất theo GCNQSD đất được cấp năm 2002, việc nguyên đơn yêu cầu được quyền quản lý sử dụng các thửa đất số 80, 86 và thửa đất số 87 theo GCNQSD đất cấp đổi năm 2009 và yêu cầu gia đình ông F phá tường rào xây kiên cố để trả lại đất cho gia đình bà A ông không nhất trí. Ngoài ra không trình bày, yêu cầu gì thêm.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Thị B là người được Nguyễn Xuân H ủy quyền và Nguyễn Duy L (con đẻ ông H, bà A) trình bày: Gia đình ông H có thửa đất số 19, diện tích 1665,6m², tờ bản đồ số 18, được Ủy ban nhân dân huyện C2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, đất do ông cha để lại, đến năm 2009 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất được tách ra thành 3 thửa gồm các thửa đất số 80 diện tích 243,0 m²; thửa đất số 86, diện tích 592,0 m², thửa đất số

87 diện tích 1053,0 m², tờ bản đồ số 37 gia đình đã quản lý, sử dụng ổn định. Đến năm 2018 gia đình ông F xây tường đã lấn sang đất của gia đình ông H, bà A, trước khi xây gia đình ông F người trực tiếp đứng ra thi công ông Nguyễn Quyền K không trao đổi thỏa thuận gì với gia đình ông H, bà A mặc dù gia đình ông H đã nhắc nhở nhưng ông K vẫn không nghe mà vẫn cho thợ tiếp tục thi công. Do vậy gia đình ông đã yêu cầu xóm hòa giải thỏa thuận gia đình ông K đã lấn sang khoảng 4 m² đất (theo GCNQSD đất năm 2009) và gia đình ông F thỏa thuận trả cho gia đình ông H 80.000đ/m² tổng số tiền trả cho gia đình ông H là 320.000,0đ, bà A đã nhận tiền. Đối với việc thỏa thuận và trả tiền chị B và anh L không biết nên không nhất trí. Ngoài ra không trình bày và không có yêu cầu gì thêm.

Nguyễn Quyền K trình bày và có yêu cầu: Gia đình ông có thửa đất số 15, diện tích 409,8 m², tại tờ bản đồ số 18 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Thanh F gia đình ông đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài không ai tranh chấp, đến năm 2009 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 15 tương ứng với thửa đất số 79, diện tích chỉ còn 376,0 m² tờ bản đồ số 37, khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất bị thiếu hụt nhưng gia đình ông cũng không biết tại sao đất bị thiếu hụt và cũng không đến các Cơ quan có thẩm quyền để làm rõ việc này. Đến năm 2018 ông F (bố đẻ ông) được Nhà nước hỗ trợ làm nhà ở cho người có công theo quyết định của Thủ tướng chính phủ, việc xây dựng nhà và các công trình phụ thì bố, mẹ (F, I) giao cho ông đảm nhận. Tháng 3 năm 2018 gia đình ông tiến hành xây dựng tường gạch thay thế bờ rào bằng tre, nứa ngăn khuôn viên đất gia đình ông với đất ở và đất vườn gia đình bà A. Trước khi xây dựng hai bên đã thỏa thuận thống nhất, nhất trí (ông H và ông K) về hình dáng bờ tường vị trí hiện trạng và diện tích đất. Phần tường giáp với thửa đất số 80 gia đình bà A đã xây dựng nhà ở kiên cố và lán sân bằng xi măng từ năm 2016, nên ông K khi xây tường chỉ dỡ bờ rào bằng tre và xây lại bằng gạch lấy ranh giới là sân xi măng bà A đã xây trước đó (không thỏa thuận gì với ông H). Phần tiếp giáp với thửa đất số 87 do hiện trạng đất và bản đồ bị chéo không vuông góc nên trước khi xây ông K đã thỏa thuận với ông Nguyễn Xuân H hai bên đều nhất trí vì cả hai bên đều có bù trừ đất cho nhau. Tại thời điểm thỏa thuận bà A đi làm thuê nên không có mặt. Khi xây tường xong được 01 tháng thì bà A về nhà ngày 04/6/2018 bà yêu cầu xóm giải quyết, ngày 05/6/2018 xóm tiến hành hòa giải thống nhất phần đất khi xây tường ông F lấn sang đất ông H ước khoảng là 04 m² (không đo cụ thể) và gia đình ông F cụ thể là ông K đã đưa tiền cho ông R trả cho gia đình bà A số tiền là 320.000,đ bà A là người trực tiếp nhận tiền, do hai gia đình đã thỏa thuận nhất trí trả tiền cho nhau xong nên tổ hòa giải xóm không lập biên bản. Đoạn tường giáp với R đi chung và thửa đất số 80 là R cổng chính vào nhà ông F bố ông K đã sử dụng từ năm 1957, đoạn này đất hơi bị chéo khuất nên ông đã xin xây vuông góc với sân nhà bà A và R đi, về việc này trước khi đào móng ông K cùng ông H đã thỏa thuận rồi mới dỡ bờ rào và cắm cọc, căng dây để đào móng xây tường. Đối với phần tường rào giáp với thửa đất số 87 đã có sự thỏa thuận trước khi xây. Còn phần tường xây giáp với thửa đất số 80 khi xảy ra tranh chấp Tòa án cùng các Cơ quan có thẩm quyền tiến hành thẩm định tại chỗ thửa đất thì mới biết diện

tích đó là đất của Cộng đồng xóm, không phải đất bà A. Sự việc này ngày 30/6/2020 ông Nguyễn Thanh F đã có đơn xin trả lại đất cho Cộng đồng xóm. Đối với việc kê khai đất để cấp GCNQSD đất năm 2002 ông Nguyễn Thanh F (bố ông K) là người kê khai đất và được UBND huyện C2 cấp GCNQSD đất thửa đất số 15, diện tích 409,8 m², tờ bản đồ số 18, đến năm 2009 cấp đổi GCNQSD thì thửa đất số 15 tương ứng với thửa đất số 79, diện tích 376,0 m², tờ bản đồ số 37. Năm 2015 ông Nguyễn Thanh F nhận chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn Ô tại GCNQSD đất cấp năm 2002 là thửa đất số 14, diện tích 169,8m², tờ bản đồ số 18 tương ứng với thửa đất số 78, diện tích 132,0 m² GCNQSD đất cấp đổi năm 2009. Ông Ô không tham gia tố tụng tại tòa mà đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh F. (Chuyển nhượng chưa làm thủ tục đối với Nhà nước). Nay bà A khởi kiện yêu cầu gia đình ông F phá tường xây để trả lại đất cho gia đình bà A và có yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 ông không nhất trí, ông yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2002 và giữ nguyên hiện trạng tường rào xây kiên cố.

Ngày 15/6/2020 Tòa án nhân dân huyện C2 phối hợp cùng các cơ quan chuyên môn huyện tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc diện tích đất tranh chấp (đo bằng thước dây). Với kết quả đo diện tích đất tranh chấp các cơ quan chuyên môn huyện đo bằng thước dây bà A không nhất trí nên bà A có đơn yêu cầu thẩm định lại bằng máy Toàn đạc. Theo đơn yêu cầu thẩm định lại đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi năm 2009. Ngày 10/8/2020 Tòa án nhân dân huyện C2 đã phối hợp cùng các cơ quan chuyên môn huyện C2 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cao Bằng tiến hành xem xét thẩm định đất đối chiếu giữa bản đồ năm 2002 và năm 2009 kết quả cho thấy: Thửa đất số 80 ông F xây tường rào lấn sang đất cộng đồng (thửa đất số 139) là 0,9 m²; thửa đất số 87 ông F xây tường rào lấn sang đất của bà A là 5,2 m². Thửa đất số 86 ông F xây tường lấn sang đất bà A là 22,8 m².

Với kết quả thẩm định đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 như vậy ông Nguyễn Thanh G là người được ông F ủy quyền thấy đất cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 so với GCNQSD đất được cấp năm 2002 thì gia đình ông đã bị thiếu 33,8 m² đất so với hai lần đo và hình thù thửa đất trong bản đồ đã bị thay đổi (tờ bản đồ số 18 đo đạc năm 2001 và bản đồ số 37 đo đạc 2008). Do vậy ông có đơn yêu cầu xem xét thẩm định lại đất theo GCNQSD đất được cấp năm 2002. Ngày 21/12/2020 Tòa án nhân dân huyện C2 đã cùng các cơ quan chuyên môn huyện và Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Cao Bằng đã tiến hành thẩm định lại đất kết quả cho thấy:

Tại thửa đất số 80 và thửa đất số 87 do trước khi xây hai bên gia đình ông F và ông H đã thỏa thuận để xây tường nên có đoạn tường ông F xây chưa hết đất, có đoạn tường xây lấn sang đất bà A. Đối với bờ tường xây tại thửa đất số 86 tờ bản đồ số 37 ông F xây tường chưa hết đất còn thừa lại 14,4 m², nên đoạn tường xây này hoàn toàn nằm trong thửa đất số 15 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông F và nằm trên thửa đất số 14 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Z. (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Đối với phần tường xây lấn sang thửa đất số 130, tờ bản đồ số 37 xã C1 là đất của Cộng đồng xóm, ông F đã có đơn xin trả lại đất cho Cộng đồng Hội đồng xét xử không xem xét.

Trong quá trình giải V vụ án Tòa án nhân dân huyện C2 đã có các văn bản xin ý kiến UBND huyện C2 về diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nông Thị A và bị đơn Nguyễn Thanh F và UBND huyện C2 đã có các văn bản trả lời, nhưng Tòa án nhân dân huyện C2 xét thấy chưa đủ căn cứ để giải V vụ án. Do vậy Tòa án nhân dân huyện C2 có văn bản số: 02/2021/CV-TA ngày 09/6/2021 xin ý kiến UBND huyện C2 về diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nông Thị A và bị đơn Nguyễn Thanh F, Ủy ban nhân dân huyện C2 có ý kiến bằng văn bản số: 905/UBND-TNMT, ngày 15/7/2021 như sau: Trong quá trình chỉ ranh giới đo đạc năm 2008 hộ gia đình ông H đã chỉ lấn sang các thửa đất liền kề cụ thể theo số liệu trích đo khu đất ngày 21/12/2020 đã lấn sang đất ông Chí, ông K, ông Ô (ông Z) và đất của cộng đồng xóm nên diện tích đã tăng lên. Đồng thời do sai số giữa các lần đo.

Việc nguyên đơn Nông Thị A khởi kiện yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2009, bị đơn Nguyễn Thanh F yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2002 thì:

Nếu hai bên chấp nhận thỏa thuận cùng nhau sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 thì có cơ sở. Còn không thỏa thuận được thì sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2002. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2009 dựa trên nền cũ năm 2002 để cấp.

Đối với thửa đất số 14, diện tích 169,8 m² tờ bản đồ số 18 cấp GCNQSD đất năm 2002 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Z. Khi cấp đổi GCNQSD đất thửa đất số 14 tương ứng với thửa đất số 78, diện tích 132,0 m² cấp GCNQSD đất năm 2009 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ô (năm 2015 ông Nguyễn Văn Ô đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh F nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất).

Tại phiên tòa:

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện C2: Việc cấp GCNQSD đất năm 2002 thực hiện đúng với quy trình của luật đất đai năm 1993. Sau khi cấp hai bên gia đình không tranh chấp về đất đai đến năm 2009 khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất là do hộ gia đình kê khai trong đơn và có xác nhận của chính quyền địa phương đủ điều kiện cấp GCNQSD đất không có sự tranh chấp đất đai xảy ra. Đến năm 2019 xảy ra tranh chấp thì so sánh giữa bản đồ đo vẽ năm 2008 với bản đồ đo vẽ năm 2001 thì có nhầm lẫn về ranh giới.

Qua so sánh giữa bản đồ trích đo do hai bên thuê đo đạc với bản đồ đo vẽ năm 2008 thì cạnh có tường xây cố định thì không bị xô dịch về ranh giới, còn cạnh đang tranh chấp thì lại bị xô dịch về ranh giới, vì từ trước đến nay đều dùng chung tọa độ VN 2000 để đo đạc bản đồ. Do vậy việc cấp đổi GCNQSD đất năm

2009 giữa hộ ông H, bà A và hộ ông F, bà I khi xem xét bản đồ đo vẽ năm 2001 so với bản đồ đo vẽ năm 2008 thì có sự cấp nhầm lẫn.

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất theo GCNQSD đất năm 2009 là không có căn cứ.

Hiện nay chưa có văn bản nào quy định khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 thì GCNQSD đất năm 2002 không có giá trị pháp lý. Do vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 vẫn để làm căn cứ giải quyết khi xảy ra tranh chấp đất đai.

Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2: Thủ tục cấp GCNQSD đất năm 2002 là đúng trình tự, quy định của pháp luật; Tại thời điểm đó không có sự tranh chấp; Diện tích đất trong GCNQSD đất cấp năm 2009 tăng so với GCNQSD đất năm 2002 là hơn 222,4 m². Sự việc tăng diện tích này Văn phòng cũng xác nhận hộ bà A kể từ khi cấp GCNQSD đất năm 2002 đến năm 2009 không có đăng ký biến động về đất như tặng cho đất, chuyển nhượng đất hay được Nhà nước giao đất thêm. Khi đo đất để cấp GCNQSD đất năm 2002 và cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 đo theo hiện trạng sử dụng khi hàng rào tre có xô dịch nên có sự tăng, giảm diện tích giữa các thửa đất liền kề. Với kết quả 2 lần đo thẩm định đất tại chỗ và căn cứ việc cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 cấp cho hộ gia đình ông H, bà A so với cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 là có sự nhầm lẫn. Do khi thẩm định để cấp GCNQSD đất là có sự sai sót, không khách quan.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã C1, huyện C2: Về quy trình cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 là đúng quy định. Nhưng khi đo đạc các thành phần đo đạc tự đi, không có các gia đình chỉ tại E địa.

Người làm chứng đều khai:

Khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 chỉ nhận đất trên bản đồ và ký vào giấy tờ chứ không được kê khai các thửa đất và cũng không đọc nội dung.

Việc xây tường: Năm 2018 trước khi xây tường rào kiên cố ông K (con ông F) đã thỏa thuận với ông H (chồng bà A) về việc xây tường theo hiện trạng, thỏa thuận xong mới căng dây, đào móng xây tường. Trong suốt quá trình xây tường giữa gia đình ông H và gia đình ông F không xảy ra tranh chấp, thường ngày ông H vẫn sang nhà ông F uống nước, nói chuyện với anh em thợ xây, trước khi xây và trong quá trình xây không xảy ra tranh chấp gì. Việc xảy ra tranh chấp tường rào xây không biết.

Khi giải V tranh chấp giữa bà A với ông F tại buổi hòa giải của xóm ông H, bà A đã đồng ý thỏa thuận việc ông F xây tường lấn sang đất bà A ước chừng khoảng 4m² không đo cụ thể và thỏa thuận nhất trí mỗi m² đất là 80.000,đ. Gia đình ông F cụ thể là ông K đã đưa tiền cho trưởng xóm là ông R 320.000,đ và ông R là người trực tiếp đưa số tiền trên cho bà A, bà A là người trực tiếp nhận tiền không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa nguyên đơn Nông Thị A cũng thừa nhận trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2009 không có sự biến động về đất như được tặng cho đất, nhận chuyển nhượng đất hay được Nhà nước giao thêm đất nên diện tích đất tăng cũng không biết lý do gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến và yêu cầu:

Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng, hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với nhau, không có mâu thuẫn.

Về nguyên nhân xảy ra tranh chấp: Năm 2018, gia đình ông F xây tường rào kiên cố bằng gạch, trong khi thi công xây tường gạch gia đình ông Nguyễn Thanh F đã xây lấn sang phần đất của gia đình bà A quản lý, sử dụng cụ thể: Thửa đất số 80 lấn sang 1,0 m²; thửa đất số 86 lấn sang 22,8 m² và thửa đất số 87 lấn sang 5,2 m². Theo kết quả đo đạc thẩm định đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cao Bằng ngày 10/8/2020.

Căn cứ GCNQSD đất năm 2009, Biên bản thẩm định đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cao Bằng ngày 10/8/2020 và các quy định của luật đất đai năm 2003 và luật đất đai năm 2013. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Nguyễn Thanh F trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình bà A, đồng thời dỡ bỏ phần tường gạch kiên cố và phần mái tôn xây lấn sang phần đất của gia đình bà A.

Khi ông H nhất trí cho ông Nguyễn Quyền K xây tường qua phần đất của hộ gia đình với diện tích là 4 m² không có sự nhất trí của các thành viên hộ gia đình là bà A và 2 con B và L, việc mua bán không được lập thành văn bản có công chứng tại các cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT – BTNMT.

Mặt khác: Việc ông H và bà A có nhất trí thỏa thuận cho ông Nguyễn Quyền K xây tường mở rộng sang thửa đất số 86 với diện tích là 4m². Nhưng ông Nguyễn Quyền K lại xây lấn sang 22,8 m² là không đúng với thỏa thuận ban đầu.

Khi xây tường gạch gia đình ông Nguyễn Quyền K đã xây lấn sang thửa đất số 87 với diện tích là 5,2 m² và thửa đất số 80 là 1m² không có sự nhất trí của bất cứ ai trong gia đình nguyên đơn là trái quy định của pháp luật.

Do vậy nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Thanh F dỡ toàn bộ phần tường lấn chiếm sang các thửa đất số 80, 86 và 87 theo GCNQSD đất năm 2009 là có căn cứ. Yêu cầu HĐXX xem xét, chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Z nghị HĐXX căn cứ vào bản đồ đo vẽ năm 2008 và GCNQSD đất năm 2009 mà các bên đang quản lý, sử dụng để giải quyết vụ án. Bởi: Trong các biên bản hòa giải và bản tự khai phía bên bị đơn thừa nhận được mua với ông H 4m² để mở rộng sân. Khi E hiện việc cấp GCNQSD đất, ông F đã tặng cho ông K một phần đất có chữ ký của gia đình phía bị đơn là theo đúng hiện trạng và ông F được trực tiếp ký nộp bảng kê khai diện tích cấp đổi năm 2009.

Ngoài ra căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP về trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn. Như vậy bị đơn cho rằng “Khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 chỉ được thông báo đến nhận GCNQSD đất mới và nộp GCNQSD đất cũ “BL số 237” là không đúng với thực tế. Việc cấp GCNQSD đất năm 2020 hiện nay không có giá trị pháp lý mà GCNQSD đất cấp đổi năm 2009 mới có giá trị pháp lý. Không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn. Đề nghị HĐXX buộc ông F phá dỡ tường rào xây kiên cố để trả lại đất cho gia đình ông H, bà A tại thửa đất số 87 là 6,2 m²; Thửa đất số 86 là 22,8 m². Tổng 29 m².

Tại bản án số 15/2021/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C2, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ các Điều 98,99,100, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175 và Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 259, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Các Điều 155,156,157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Thị A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân H yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số: 80,86 và thửa đất số 87 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2009.

Bị đơn Nguyễn Thanh F và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nông Thị I được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 15, diện tích 409,8 m², tờ bản đồ số 18 đo vẽ năm 2001 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 369885, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00224, QSDĐ/ số: 322/QĐ - UB - H/2002, cấp ngày 19/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Thanh F, xóm C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Nguyễn Thanh F phá dỡ phần tường rào xây lấn sang đất bà A để trả lại đất cho gia đình bà A. (Theo bản đồ đo vẽ năm 2001 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002).

Ông Nguyễn Thanh F phải dỡ phần tường xây lấn sang đất bà A để quản lý sử dụng đất theo hiện trạng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo).

Tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa đất số 80 của bà A và đất cộng đồng xóm; Phía Tây giáp thửa đất số 78 (ông Ô) cấp GCNQSD đất năm 2009 (Đã chuyển nhượng cho ông F) và giáp R xóm C và một phần giáp thửa đất số 14 (ông Z) cấp GCNQSD đất năm 2002; Phía Nam giáp thửa đất 86 (bà A); Phía Đông giáp thửa đất số 87 (bà A).

Về chi phí xem xét thẩm định: Căn cứ các Điều 155,156,157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự:

5. Về chi phí xem xét thẩm định đất gồm các ngày sau:

Ngày 15/6/2020 chi phí là 1.360.000,đ, (Một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng). Ngày 10/8/2020 chi phí là 1.130.000,đ + 3.000.000,đ = 4.130.000,đ (Bốn triệu một trăm ba mươi nghìn đồng). Ngày 21/12/2020 chi phí 1.060.000,đ + 3.000.000,đ = 4.060.000,đ (Bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng). Tổng: 9.550.000,đ (Chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó:

Nguyên đơn Nông Thị A phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định là: 5.490.000,đ (Năm triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng).

Bị đơn Nguyễn Thanh F phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định là: 4.060.000,đ (Bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Xác nhận bà Nông Thị A đã nộp chi phí thẩm định đất là 7.500.000,đ, (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Thanh F đã nộp 5.500.000,đ. (Năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Nông Thị A còn được trả lại 2.010.000,đ (Hai triệu không trăm mười nghìn đồng); Ông Nguyễn Thanh F còn được trả lại 1.440.000,đ (Một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng). Số tiền này đã được trả lại ngay cho bà Nông Thị A và ông Nguyễn Thanh F ngay sau khi kết thúc phiên tòa.

6. Về án phí: Bà Nông Thị A phải chịu 150.000,đ tiền án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước. Xác nhận bà A đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000,đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số: AA/2006/0000621, ngày 12/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C2, tỉnh Cao Bằng. Nay bà Nông Thị A còn được hoàn trả 150.000,đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thanh F được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/10/2021 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà Nông Thị A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện C2, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm giải V những vấn đề sau: Thứ nhất, thẩm phán vi phạm tố tụng khi tiến hành thụ lý giải V yêu cầu phản tố, bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Căn cứ theo hồ sơ vụ án, ngày 13/2/2020 Tòa án nhân dân huyện C2 có thông báo về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Ngày 31/8/2020 Tòa án nhân dân huyện C2 có Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 10/9/2020 tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 02/11/2020 ông Nguyễn Thanh G là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn phản tố, theo đó ông G yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ năm 2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2002. Ngày 17/11/2020 Tòa án nhân dân huyện C2 thụ lý bổ sung đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh F “yêu cầu phân

xử, giải quyết một phần đất đã bị gia đình bà A, ông H chiếm đoạt”, như vậy là trái quy định của pháp luật; Thứ hai, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh F và hộ gia đình ông Nguyễn Xuân H căn cứ theo Đơn đăng ký cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình và căn cứ theo bản đồ đo đạc hiện trạng, trong đơn các hộ đều xác nhận đất không có tranh chấp. Do đó các giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thanh F và hộ gia đình ông Nguyễn Xuân H vào năm 2009 là hợp pháp, Tòa án không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thanh F và hộ gia đình ông Nguyễn Xuân H năm 2009 nhưng lại chấp nhận yêu cầu phản tố của gia đình ông Nguyễn Thanh F là trái với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án, tuyên xử hủy bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C2, tỉnh Cao Bằng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Không nhất trí yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nhất trí bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C2, đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng, hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với nhau, không có mâu thuẫn. Việc cấp giấy CNQSD đất của gia đình bà Nông Thị A đối với các thửa đất 80, 86, 87 là đúng theo quy định của pháp luật và đúng theo hiện trạng sử dụng năm 2009. Cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc quản lý, sử dụng theo hiện trạng ổn định từ năm 1959 đến nay và để mở rộng sân đã lấn sang nhà ông H khoảng $4m^2$ sau đó do bà A phản đối nên mới mở buổi hòa giải để đền bù cho bà A với số diện tích là $4m^2 \times 80.000đ = 320.000đ$, tuy lên E tề diện tích đất gia đình ông F lấn lên đến $24,4m^2$. Ngoài ra, khi E hiện thủ tục cấp đổi GCNQSD đất năm 2009, ông F đã E hiện một số thủ tục khác như: tặng cho một phần đất cho ông K, thủ tục tặng cho có chữ ký của ông F, khi E hiện kê khai cấp đổi ông F cũng có chữ ký tại bảng kê về số thửa, tờ bản đồ và diện tích cấp đổi, do vậy không thể nói là ông F không biết việc diện tích đất của mình bị thiếu hụt, bởi diện tích đất đang tranh chấp được cấp đúng theo số diện tích mà ông tự kê khai và ký tên trước khi nộp cho cơ quan có thẩm quyền và đồng thời phù hợp với bản tự khai của ông F rằng ông đang quản lý đúng phần diện tích do tổ tiên để lại. Như vậy, phía bị đơn cho rằng khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 bên bị đơn chỉ được thông báo đến nhận GCNQSD đất mới và nộp GCNQSD đất cũ là không đúng với thực tế. Do vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất vượt quá so với thỏa thuận là $20,4m^2$ và đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã E hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/TCDS-ST của Tòa án nhân dân huyện C2 tuyên ngày 11/10/2021 còn một số nội dung thiếu sót, cụ thể như sau:

Một là: Tại mục 4 phần V định có ghi “*Ông Nguyễn Thanh F phải dỡ phần tường xây lấn sang đất bà A để quản lý, sử dụng đất theo hiện trạng đất được cấp GCNQSDĐ năm 2002*” tuy lên bản án không nói rõ diện tích mà ông F phải tháo dỡ là bao nhiêu m², vị trí cụ thể của phần đất lấn chiếm. Điều này sẽ gây khó khăn cho các cơ quan chức năng khi tiến hành thi hành đối với bản án. Do vậy cần bổ sung nội dung vị trí và diện tích mà bên bị đơn cần phải tháo dỡ để làm căn cứ thi hành án dân sự đối với bản án.

Hai là: Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, theo quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng, đây không phải là yêu cầu phản tố, tuy lên việc không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án này không làm ảnh hưởng đến bản chất cũng như việc giải quyết vụ án. Do vậy, không nhất thiết phải hủy bản án nhưng cần xem xét lại nội dung để xác định lại chi phí xem xét thẩm định cũng như phần án phí mà các bên phải chịu theo đúng quy định. Kiến nghị với UBND huyện C2 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 đối với các hộ có diện tích đất không chính xác, dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 để cấp đổi lại cho các hộ dân.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/TCDS-ST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện C2 đối với các nội dung đã phân tích ở trên.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Bà Nông Thị A nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh F trả lại quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình được xây dựng trên phần đất ranh giới giữa hai gia đình. Do đó Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đủ. Cần phải xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”

[2] Về thẩm quyền:

Phần đất tranh chấp có địa chỉ tại huyện C2, tỉnh Cao Bằng nên Tòa án nhân dân huyện C2 thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Ngày 11 tháng 10 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện C2 tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/TCDS-ST. Ngày 25/10/2021, nguyên đơn Nông Thị A có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng qui định của pháp luật. Như vậy, đơn kháng cáo của đương sự là hợp pháp, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn.

Nội dung kháng cáo: Bà Nông Thị A cho rằng quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm có sự vi phạm như sau: Thứ nhất, thẩm phán vi phạm tố tụng khi tiến hành thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố, bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Thứ hai, các giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thanh F và hộ gia đình ông Nguyễn Xuân H vào năm 2009 là hợp pháp, Tòa án không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thanh F và hộ gia đình ông Nguyễn Xuân H năm 2009 nhưng lại chấp nhận yêu cầu phản tố của gia đình ông Nguyễn Thanh F là trái với quy định của pháp luật. Bà A đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

[4.1] Tính pháp lý của thủ tục đưa ra yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Đơn phản tố ngày 02/11/2020 và ngày 02/12/2020, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cuối cùng ngày 19/7/2021. HĐXX thấy rằng việc thụ lý yêu cầu phản tố là đúng trình tự tuy nhiên chưa đúng về mặt nội dung, bởi lẽ yêu cầu phản tố của bị đơn hoàn toàn trùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là không cần thiết tuy nhiên điều này không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không làm ảnh hưởng đến R lối giải quyết vụ án.

[4.2] Tính pháp lý của GCNQSD được cấp năm 2002 và 2009 cho các đương sự. Quá trình xem xét nghiên cứu hồ sơ HĐXX thấy rằng:

Thứ nhất, khi xem xét trên thực địa và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền nhận đã được cấp thì xác định được phần lớn khoảng tường rào của ông F vẫn nằm trong khoảng đất của gia đình theo như GCNQSDĐ đã được cấp năm 2002

Thứ hai, những người làm chứng đều khai: Khi cấp đổi GCNQSD đất năm 2009 chỉ nhận đất trên bản đồ và ký vào giấy tờ chứ không được kê khai các thửa đất và cũng không đọc nội dung.

Thứ ba, quá trình thẩm vấn công khai tại phiên tòa cũng khẳng định được từ năm 2002 - 2009 gia đình bà A không được nhận, tặng cho, thừa kế, chuyển

nhượng hay được Nhà nước giao thêm đất tại các thửa đất số 80,86,87 và cũng không giải thích được lý do diện tích của các thửa đất này tăng 222,4 m² so với năm 2002.

Thứ tư, tại văn bản số 905 ngày 15/7/2021 của UBND huyện C2 thừa nhận đất bà A tăng do quá trình kê khai làm thủ tục cấp GCNQSD đất và thẩm định tại thực địa tăng do có thể bà A chỉ lấn sang đất người khác, đồng thời là do sai số giữa các lần đo, văn bản này cũng khẳng định GCNQSD đất năm 2009 dựa trên cơ sở cấp đổi GCNQSD đất năm 2002, nay GCNQSD đất năm 2002 vẫn có giá trị pháp lý. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm Văn phòng đăng ký đất đai huyện cũng thừa nhận diện tích đất của bà A tăng 222,4 m² là do sai sót trong quá trình đo đạc cấp đổi GCNQSD đất năm 2009.

Từ những phân tích trên HĐXX có căn cứ khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 cấp cho 02 gia đình ông Nguyễn Thanh F, bà Nguyễn Thị A có giá trị pháp lý, còn GCNQSDĐ cấp lại năm 2009 không dựa trên GCNQSDĐ cấp năm 2002, nên cần phải thu hồi. Vì GCNQSDĐ năm 2002 có giá trị nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, tuy Iên Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ năm 2009 đã cấp cho gia đình nguyên đơn, bị đơn là thiếu sót, mặt khác khi quyết định vụ án buộc ông F phải tháo dỡ phần tường rào xây lấn sang đất bà A theo như GCNQSDĐ cấp năm 2002 nhưng Tòa án sơ thẩm không tuyên cụ thể diện tích phải tháo dỡ. Do đó cần phải tuyên cụ thể phần diện tích ông F phải tháo dỡ và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các GCNQSD cấp cho nguyên đơn, bị đơn năm 2009 để tạo điều kiện cho việc thi hành án.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí: HĐXX phúc thẩm thấy rằng Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Nông Thị A nhưng buộc bà A phải chịu khoản chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí là không đúng quy định của pháp luật, phải xác định ông Nguyễn Thanh F là người chịu trách nhiệm đối với khoản chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí. Ông F là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những phân tích những thiếu sót của bản án sơ thẩm, căn cứ trên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nông Thị A, HĐXX phúc thẩm thấy rằng bản án sơ thẩm có những thiếu sót, sai phạm. Tuy Iên các thiếu sót sai phạm đó không làm ảnh hưởng, thay đổi đến việc xác định R lồi giải quyết vụ án. Do vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, cần phải sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 147, 148; Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 98, 99, 100, 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175 và Điều 579 Bộ luật 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nông Thị A, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 06/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện C2, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Thị A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Nguyễn Thanh F phá dỡ phần tường rào xây lấn sang đất bà A để trả lại đất cho gia đình bà A theo như bản đồ đo vẽ năm 2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2002. Phần tường rào phải tháo dỡ có chiều dài các cạnh 4,13m và 1,19m giáp phần đất của gia đình bà Nông Thị A. *(Có sơ đồ trích đo địa chính khu đất ngày 21 tháng 11 năm 2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Cao Bằng kèm theo)*

Tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa đất số 80 của bà A và đất cộng đồng xóm; Phía Tây giáp thửa đất số 78 (ông Ô) cấp GCNQSD đất năm 2009 (Đã chuyển nhượng cho ông F) và giáp R xóm C và một phần giáp thửa đất số 14 (ông Z) cấp GCNQSD đất năm 2002; Phía Nam giáp thửa đất 86 (bà A); Phía Đông giáp thửa đất số 87 (bà A).

- Bị đơn Nguyễn Thanh F và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nông Thị I được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 15, diện tích 409,8 m², tờ bản đồ số 18 đo vẽ năm 2001 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 369885, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00224, QSDĐ/ số: 322/QĐ - UB - H/2002, cấp ngày 19/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Thanh F, xóm C, xã C1, huyện C2, tỉnh Cao Bằng.

- Tòa án kiến nghị Cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 663565 được UBND huyện C2 cấp ngày 18/10/2009 cho gia đình hộ ông Nguyễn Thanh F, bà Nông Thị I; Giấy chứng nhận số AP 663617 được UBND huyện C2 cấp ngày 18/10/2009 cho hộ ông Nguyễn Xuân Việt, bà Nông Thị A.

2. Về chi phí xem xét thẩm định đất gồm các ngày sau:

Ngày 15/6/2020 chi phí là 1.360.000,đ, (Một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng). Ngày 10/8/2020 chi phí là 1.130.000,đ + 3.000.000,đ = 4.130.000,đ (Bốn

triệu một trăm ba mươi nghìn đồng). Ngày 21/12/2020 chi phí 1.060.000,đ + 3.000.000,đ = 4.060.000,đ (Bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng). Tổng: 9.550.000,đ (Chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn Nông Thị A được chấp nhận một phần nên bà A không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Thanh F phải chịu 9.550.000đ (Chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận bà A đã nộp 5.490.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ông Nguyễn Thanh F phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 5.490.000đ (năm triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) cho bà Nông Thị A.

3. Về án phí.

Bà Nông Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số AA/2006/0000621 ngày 12/02/2020; tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 0000909 ngày 03/11/2021 tại chi cục thi hành án dân sự huyện C2, tỉnh Cao Bằng.

Ông Nguyễn Thanh F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS huyện TA;
- TAND huyện TA;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP
- Lưu hồ sơ;

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



Ngón Ngọc Viên