

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

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

1.6. bà Phạm Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn C, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

1.7. ông Phạm Văn D; sinh năm 1973; địa chỉ: thôn D, xã X, T, tỉnh Phú Yên.

1.8. bà Phạm Thị S, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

1.9. bà Phạm Thị B1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố P, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền của các ông bà T, H, P, T1, D, S, B1: bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố B, phường X, T, tỉnh Phú Yên và ông Phạm Văn B; ông B có mặt.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1972 và ông Phạm N1, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố B, phường X, T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Võ Hoàng Q, sinh năm 1991; địa chỉ: 1 N, Phường F, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên toà.

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

3.1. ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1951, vắng mặt.

3.2. bà Lê Thị B3, sinh năm 1947. bà B3 uỷ quyền cho ông N1, có mặt tại phiên toà.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường X, T, tỉnh Phú Yên.

3.3. Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị B2 và ông Phạm Nhẫn .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ, trình bày của nguyên đơn thể hiện:

cụ Phạm Thành L có diện tích đất 4.135m² thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố B, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên có giới cận liền kề đất của bị đơn. Đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện (nay là thị xã) Sông C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ ông Phạm Thành L ngày 31/7/1997, vào sổ số 00562QSDĐ/041559. Thời gian qua bà B2 tranh chấp ranh giới liền kề, cho rằng ông L đã lấn chiếm đất của bà nên bà khiếu nại đến chính quyền làm ông L không lập thủ tục phân chia đất cho các con được. Thực tế chính vợ chồng bà B2 là người lấn chiếm đất ông L diện tích 10,4m² theo Bảng vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất tranh chấp ngày 16/12/2020. Đối với phần diện tích đất 38,2m² thuộc lối đi do bị đơn đang trực tiếp sử dụng đất thực chất là đất của ông L. Trước đây ranh giới đất ông L và ông K là bờ ruộng có 2-3 hộ gia đình sử dụng làm lối đi, sau đó không ai sử dụng nữa nên ông K phá hàng rào gai và xây tường gạch, còn phần đất có cây bạch đàn là của ông L. Do đó, yêu cầu Tòa án công nhận diện

tích tranh chấp là của ông L và hủy GCNQSDĐ của bị đơn để cấp lại cho đúng quy định của pháp luật.

2. Tài liệu có tại hồ sơ và trình bày của bị đơn thể hiện:

Phần đất đang tranh chấp lối đi là của gia đình ông bà có nguồn gốc từ mẹ ông N1 là cụ Lê Thị B3 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc K. Sau đó mẹ ông giao lại cho vợ chồng ông N1 được quyền sử dụng đất, trong đó có một phần là đất trống trước đây dùng làm lối đi chung cho một số hộ. Sau đó ông L rào lại không cho đi qua đất nhà ông L, nên gia đình ông N1 tiếp tục sử dụng làm lối đi vào nhà. Diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông K có hàng rào cây xanh phân định rõ ràng, sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 1995 gia đình sử dụng đất ổn định cho đến nay. Khi làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ cơ quan đo đạc thẩm định và giao cho gia đình được quyền sử dụng đất. Đối với phần hàng rào ranh giới đất giữa hai bên đã phân định rõ ràng từ trước đến nay, hai bên đã sử dụng ổn định một thời gian dài, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa xem xét.

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

3.1. ông Nguyễn Ngọc K trình bày: ông khẳng định đường đi vào nhà bị đơn mà nguyên đơn đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị B3 là mẹ của ông N1 vào năm 1995, dùng để làm lối đi vào lò đường. Trên đất có 01 cây bạch đàn và 01 cây đào do chính tay ông trồng. Lúc ông chuyển nhượng thì phía Đông giáp lối đi chung của một số hộ chứ không hề giáp đất ông L. Sau đó ông liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động tách phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn, nên nguyên đơn yêu cầu là không có căn cứ.

3.2. bà Lê Thị B3 ủy quyền cho ông Phạm Nhân .

3.3. Ủy ban nhân dân thị xã S trình bày: GCNQSDĐ số CI 093601 cấp ngày 07/4/2017 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B2, ông Phạm N1 là đúng theo quy định của pháp luật, nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ là không có cơ sở.

3.4. Ủy ban nhân dân phường X không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ các điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 100, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Thành L (chết năm 2019) theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2019 có người thừa kế quyền và nghĩa vụ gồm các ông, bà: Nguyễn Thị T, Phạm Thị H, Phạm Văn H1, Phạm Văn B, Phạm Văn P, Phạm Thị T1, Phạm Văn D, Phạm Thị S, Phạm Thị B1.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn giao trả lại diện tích đất ký hiệu S1 có diện tích 38,2m² và hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào

số H00026 ngày 30/11/2009 và số CH02646 ngày 07/4/2017 đều do UBND thị xã S cấp đứng tên Phạm N1, Nguyễn Thị B2. Vì không có căn cứ pháp luật.

Công nhận diện tích đất ký hiệu S2 10,4m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị B2, ông Phạm N1 phải tự tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây gạch, móng đá chẻ, mái lợp tôn, nền láng xi măng, rào lưới B40 nằm trên đất tranh chấp trả lại diện tích đất 10,4m² cho nguyên đơn do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng nhận (có bản vẽ lập ngày 16/12/2020 kèm theo). Riêng các trụ bê tông trên đất tranh chấp 10,4m² thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phân chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị B2 và ông Phạm N1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày không rút đơn khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo:

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: tại phiên tòa xét xử phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 11/4/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị B2 và ông Phạm N1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Như vậy, kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Theo bảng vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất tranh chấp do Công ty TNHH Đ lập (kèm phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/12/2020) xác định: phần diện tích tranh chấp được xác định ký hiệu S1 (38,2m²) và S2 (10,4m²).

[2.2] Đối với diện tích tranh chấp S1:

Theo ông Nguyễn Ngọc K trình bày cho rằng: diện tích đất này là của ông đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị B3 là mẹ ông N1 vào năm 1995 và trên đất có 01 cây bạch đàn và 01 cây đào do ông K trồng trên phần đất của ông. Đến năm 2013 Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông thì cấp luôn phần đất ông đã chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, ông đăng ký biến động đã tách diện tích này cho bị đơn làm GCNQSDĐ mới. Lời trình bày của ông K phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2019 thể hiện: diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 22 (do vẽ năm 2012) đã được cấp GCNQSDĐ số CI 083601 ngày 07/4/2017 cho ông Phạm N1 và bà Nguyễn Thị B2. Trên diện tích đất tranh chấp có 01 cây bạch đàn và 02 trụ bê tông.

Thực tế ranh giới giữa đất tranh chấp với đất nguyên đơn là hàng rào cây xanh và dây thép đã tồn tại từ lâu. Đối chiếu các tờ bản đồ đo đạc năm 1995, đo đạc năm 2003, đo đạc năm 2012 thì ranh giới đất giữa ông K với ông L có lúc thể hiện là lối đi, có lúc không thể hiện và hiện trạng ranh giới đất cạnh phía Tây cũng không thể hiện phần đất tranh chấp là của ông L (bút lục số 35-40). Hơn nữa, phần diện tích đất này đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số CI 083601 ngày 07/4/2017 cho ông Phạm N1, bà Nguyễn Thị B2 và UBND thị xã S cũng đã xác định việc cấp GCNQSDĐ này là đúng pháp luật.

[2.3] Đối với tranh chấp ranh giới liền kề diện tích S2:

Biên bản định giá tài sản ngày 19/3/2021 xác định trên diện tích đất tranh chấp S2 từ điểm 27-28 bảng vẽ mặt bằng hiện trạng có chiều dài 64,76m, nguyên đơn trồng 6 trụ bê tông; bị đơn rào lưới B40. Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có một phần nhà xây gạch, móng đá chẻ, mái lợp tôn, nền láng xi măng do bị đơn xây dựng; nguyên đơn không cản trở việc xây dựng của bị đơn. Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp ai được quyền sử dụng đất thì bên không được quyền sử dụng đất tự nguyện tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc trả lại hiện trạng cho bên kia.

Nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ ngày 31/7/1997 với 4.135m² thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 2. Diện tích thực tế là 4.545,9m², giới cận tiếp giáp các thửa đất 172, 27, 24; còn lại giáp đường đi do UBND phường X quản lý. Bị đơn được cấp GCNQSDĐ ngày 30/11/2009 với 1.422,6m² thuộc thửa 83, tờ bản đồ 11-ĐC. Diện tích thực tế là 1.400,2m². Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng của nguyên đơn lớn hơn diện tích được cấp. Khi hai bên được cấp GCNQSDĐ không ai khiếu nại về ranh giới. Theo Bảng vẽ mặt bằng hiện trạng nhà và đất tranh chấp thể hiện: ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng không trùng khớp với ranh giới khi cấp GCNQSDĐ, toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích S2 thuộc thửa đất 181, tờ bản đồ số 2 cấp cho hộ ông Phạm Thành L. Ngoài phần đất tranh chấp còn một phần bị đơn đang sử dụng đất nằm trong ranh giới đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và

được nguyên đơn thừa nhận là đất của bị đơn, không tranh chấp. Do đó, diện tích tranh chấp ranh giới liền kề 10,4m² nguyên đơn cho rằng của nguyên đơn là có cơ sở. Việc diện tích sử dụng thực tế của bị đơn bị giảm do ngoài giáp ranh với nguyên đơn, thửa đất 83 còn tiếp giáp với đường đi, thửa 95, 24, 30, 31. Bị đơn cho rằng nguyên đơn lấn chiếm là không có căn cứ.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này và buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây gạch, móng đá chẻ, mái lợp tôn, nền láng xi măng, rào lưới B40 trên đất tranh chấp để trả lại cho bị đơn 10,4m² là có căn cứ.

[2.4] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ:

Như đã phân tích tại mục 2.1 và 2.2 nêu trên, yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị B2 và ông Phạm N1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B2 và ông Phạm N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 26; Điều 100; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 166; Điều 175; Điều 176 của Bộ luật Dân sự. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Thành L (chết năm 2019) theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2019 có người thừa kế quyền và nghĩa vụ gồm các ông, bà: Nguyễn Thị T, Phạm Thị H, Phạm Văn H1, Phạm Văn B, Phạm Văn P, Phạm Thị T1, Phạm Văn D, Phạm Thị S, Phạm Thị B1.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn giao trả lại diện tích đất ký hiệu S1 có diện tích 38,2m² và hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H00026 ngày 30/11/2009 và số CH02646 ngày 07/4/2017 đều do UBND thị xã S cấp đứng tên Phạm N1, Nguyễn Thị B2. Vì không có căn cứ pháp luật.

Công nhận diện tích đất ký hiệu S2 10,4m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị B2, ông Phạm N1 phải tự tháo dỡ

toàn bộ phần nhà xây gạch, móng đá chẻ, mái lợp tôn, nền láng xi măng, rào lưới B40 nằm trên đất tranh chấp trả lại diện tích đất 10,4m² cho nguyên đơn do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng nhận (có bảng vẽ lập ngày 16/12/2020 kèm theo). Riêng các trụ bê tông trên đất tranh chấp 10,4m² thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị B2 và ông Phạm N1 phải chịu 300.000đ. được trừ vào số tiền ông N1, bà B2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000410 ngày 11/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Cường Đinh Phước Hoà

Trần Quốc Cường