

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 631/2024/DS-PT

Ngày: 24/12/2024.

V/v “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, 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 HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Sỹ Hưng;

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thúy Bình;

Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt, Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Tuyền, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 520/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13900/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955, trú tại: thị xã QV, tỉnh BN (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Trắc S, sinh năm 1949; thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1938, có mặt; ông Trần Trọng Đ, sinh năm 1970, có mặt; bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973, vắng mặt; đều trú tại: , tỉnh Bắc Ninh.

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

- UBND thị xã QV, tỉnh BN, vắng mặt.

- Bà Nguyễn TP, sinh năm 1959, anh Nguyễn VC, sinh năm 1982, chị Đỗ Thị Lan, sinh năm 1982, trú tại: , thị xã QV, tỉnh BN (đều vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của các đương sự và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông C là bà Phi, anh Chính, chị Lan trình bày:

Gia đình ông và gia đình cụ Nguyễn Thị N là chỗ quan hệ hàng xóm cùng , tỉnh Bắc Ninh. Các thửa đất số 10 và số 14, tờ bản đồ số 20 có địa chỉ tại: Thôn An Trạch, xã Phù Lãng, thị Xã QV, tỉnh BN hiện đang do gia đình ông quản lý, sử dụng giáp với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình cụ N và vợ chồng con trai cụ N là ông Trần Trọng Đ, bà Nguyễn Thị P. Nguồn gốc thửa đất số 10 và thửa đất số 14 trước đây là Ao của HTX giao cho Chi hội cựu chiến binh thôn An Trạch sử dụng. Năm 1995, Chi hội cựu chiến binh thôn An Trạch cho gia đình ông đầu thầu thuê phần diện tích đất Ao để mở quán bán thịt lợn, sau khi hết thời hạn thuê vào năm 2005 HTX thôn An Trạch hợp thức hóa chuyển nhượng cho ông 520m² đất Ao (việc mua bán chuyển nhượng theo nội dung Biên bản giải quyết việc mua ao ngày 27/6/2005 giữa ông và đại diện Cnh quyền thôn và HTX thôn An Trạch, tuy nhiên khi mua cán bộ thôn cũng không chỉ rõ mốc giới đất). Sau khi mua Ao của HTX, gia đình ông tiến hành san lấp ao và làm 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất, năm 2002-2003 địa P tiến hành khảo sát, đo đạc lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất đai của các gia đình và lập bản đồ địa Cnh, trong đó đất của gia đình ông. Ông không biết cán bộ địa P đo khi nào, nhưng sau đó cán bộ thôn có đưa cho ông ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thực trạng sử dụng đất thì thấy phần diện tích đất Ao gia đình mua của HTX được được tách làm 02 thửa đất là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 có diện tích là 192m² với mục đích sử dụng đất thổ cư và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 20 mục đích sử dụng đất Ao có diện tích 385m² (tổng diện tích 02 thửa là 577m²). Năm 2007 địa P có chủ trương kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đợt, đại trà không phải nộp tiền giao đất), ngày 24/9/2007 ông được UBND huyện QV, tỉnh BN (nay là UBND thị xã QV, tỉnh BN) cấp giấy chứng nhận công nhận được sử dụng hợp pháp thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 diện tích 192m² đứng tên chủ sử dụng **Nguyễn Văn C**. Năm 2011, thì gia đình tiến hành phá ngôi nhà cũ và xây dựng nhà, tường bao và các công trình trên đất như hiện nay, khi gia đình xây dựng nhà và tường bao do không xem hồ sơ kỹ thuật thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phát hiện ra phần diện tích đất gia đình cụ N đang sử dụng làm lối đi nằm trong diện tích của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm tường phần đất này là đất của gia đình cụ N nên khi xây nhà và tường bao để xác định ranh giới, mốc giới chủ quyền sử dụng đất của mình ông không xây hết diện tích đất mà vẫn chừa ra phần đất có chiều rộng khoảng 3,5m, chiều dài khoảng 18m để gia đình cụ N sử dụng làm lối đi. Năm 2023, khi gia đình có ý định làm thủ tục tặng cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn VC thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 thì ông và gia đình mới phát hiện một phần diện tích của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 đang bị gia đình cụ N sử dụng làm lối đi vào thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình cụ N và trên phần đất này vợ chồng ông Đ đã xây công và đổ bê tông trên toàn bộ diện tích. Sau khi phát hiện gia đình cụ N sử dụng đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của mình làm lối đi, ông đã yêu cầu địa P hòa giải, giải quyết tranh chấp đất đai, quá trình hòa giải do hai gia đình không thống nhất giải quyết được nên đầu tháng 01/2024 ông C có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện QV, tỉnh BN, yêu cầu Tòa án buộc cụ N và vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả phần diện tích đất khoảng 55m². Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông C cho biết trước đây gia đình cụ N sử dụng lối đi hướng Đông cùng với lối đi mà hiện nay gia đình ông và gia đình bà Thu đang sử dụng làm lối đi vào đất, lối đi này thể hiện rõ tại bản đồ địa Cnh năm 2003, việc gia đình cụ N sử dụng lối đi hướng Đông là sự thật đã được ông Nguyễn Duy Thanh là cháu cụ N và ông Nguyễn Văn Đ nguyên thành viên Ban chấp hành hội cựu chiến binh xã Phù Lãng có văn bản xác nhận, gia đình cụ N chỉ sử dụng lối như hiện nay (lối đi hướng Tây, lối đi đang tranh chấp) từ năm 2005, trước đây phần đất này là bờ ao. Ngoài ra ông C còn cung cấp cho Tòa án bản đồ địa Cnh năm 2003, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ kỹ thuật các thửa thửa đất, các biên bản xác định ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng các thửa đất số 10, số 14 và số 30 tờ bản đồ số 20.

+ *Cụ Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị P trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20, diện tích 743m² theo bản đồ địa Cnh năm 2003 đứng tên kê khai chủ sử dụng Nguyễn Trọng Đ có nguồn gốc là đất của bố mẹ cụ N để lại. Quá trình sử dụng sau khi bố mẹ cụ N qua đời để cho cụ N sử dụng đến năm 1992 cụ N giao cho vợ chồng ông Đ là con trai sử dụng. Về sử dụng lối đi vào thửa đất, từ đời bố mẹ cụ N, đến đời cụ N sau này đến vợ chồng ông Đ gia đình đều sử dụng phần diện tích đất mà hiện nay ông C khởi kiện cho rằng là đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C làm lối đi. Quá trình sử dụng lối đi ổn định không có tranh chấp và chỉ có một mình gia đình sử dụng làm lối đi, gia đình chưa khi nào và chưa bao giờ trở cồng hay sử dụng lối đi hướng Đông như ông C nêu, việc gia đình sử dụng lối đi như hiện nay dân làng và hàng xóm xung quanh đều biết, còn thửa đất hiện nay gia đình ông C đang sử dụng có vị trí nằm giáp với đường đi chung của thôn và nằm trước thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình. Các thửa đất của gia đình ông C đang sử dụng, trước đây là đất Ao của HTX giao cho Chi hội cựu chiến binh thôn An Trạch quản lý, quá trình sử dụng Chi hội cựu chiến binh thôn đấu thầu cho ông C thuê, sau khi hết thời gian thuê thì thôn bán đứt cho gia đình ông C, diện tích đất thôn bán cho ông C là 520m². Về phần lối đi vào thửa đất số 30 của gia đình, từ xưa đến nay gia đình vẫn sử dụng lối đi đang tranh chấp để đi vào đất, trước đây phần lối đi này là bờ ruộng, bờ ao nằm giữa một bên là thửa đất của gia đình nhà ông bà Minh (Nguyệt) và một bên là Ao của địa P, việc gia đình sử dụng lối đi như hiện nay hàng xóm đều biết và gia đình ông C cũng biết đây là lối đi lịch sử đã được gia đình sử dụng qua nhiều đời, Cnh vì vậy khi gia đình ông C xây dựng nhà ở và tường bao trên phần diện tích đất Ao đã mua của HTX như hiện nay khi xây dựng ông C đã để phần diện tích mà hiện nay ông C cho rằng là đất nằm trong

diện tích của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 để cho gia đình sử dụng làm lối đi. Ngoài nội dung trình bày như đã nêu, cụ N và vợ chồng ông Đ cũng cho biết, năm 2003 khi địa P tiến hành đo đạc hiện trạng xác định ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất và lập bản đồ địa Cnh các thửa đất do vợ chồng ông Đ thời điểm đó đi làm ăn xa không có nhà, cụ N lại sống ở chỗ khác nên khi đo đạc, lập bản đồ địa Cnh cán bộ địa P lại đưa cả phần diện tích đất đang được gia đình sử dụng làm lối đi mà hiện nay ông C Kiên đòi vào diện tích của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 và cấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng cho ông C (Biên bản xác định ranh giới, mốc giới theo hiện trạng sử dụng đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 chỉ có chữ ký của chủ sử dụng đất giáp ranh là ông Minh không có sự chứng kiến ký nhận của gia đình). Cụ N đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 380007 do UBND huyện Quế Võ (nay là thị xã QV, tỉnh BN) cấp ngày 24/9/2007 công nhận cho ông Nguyễn Văn C được sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20, diện tích 192m² và cụ N đề nghị Tòa án công nhận diện tích 50,4m² đất là lối đi vào đất của gia đình.

Ủy ban nhân dân thị xã QV, tỉnh BN do Đặng Anh Tuấn, chủ tịch UBND thị xã Quế Võ đại diện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có ý kiến xin được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án,

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo yêu cầu của ông C, kết quả: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc trên thực địa thể hiện:

+ Đối với các thửa đất đứng tên ông Nguyễn Văn C thể hiện tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất và bản đồ địa Cnh năm 2003, ông C đang sử dụng thửa đất ở số 10, tờ bản đồ số 20, diện tích 192m² và thửa đất ao là thửa số 14, tờ bản đồ số 20, diện tích 385m² (tổng diện tích 02 thửa là 192m² + 385m² = 577m²). Kết quả đo đạc, gia đình ông C đang thực tế quản lý, sử dụng và đã xây nhà và tường bao xác định ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất với các hộ liền kề xung quanh có tổng diện tích cả 02 thửa là 546,2m² (không tính phần đất đang tranh chấp).

+ Đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình cụ N: Theo bản đồ địa Cnh 2003 thể hiện thửa đất có diện tích 743m², qua đo đạc trên thực địa diện tích gia đình cụ N đang sử dụng là: 818m² (bao gồm cả phần lối đi hiện nay đang tranh chấp).

+ Phần đất lối đi đang tranh chấp có vị trí nằm xen giữa thửa đất số 09, tờ bản đồ số 20 của gia đình nhà ông bà Minh Nguyệt (hàng xóm) và phần diện tích đất hiện nay đang do gia đình ông C thực tế sử dụng có tứ cận: Phía Tây giáp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 20 của gia đình ông bà Minh Nguyệt với kích thước chiều dài: 18,24m (tại vị trí này là tường bao do của gia đình ông bà Minh Nguyệt xây dựng); Phía Bắc giáp đường đi chung của thôn kích thước: 2,83m; Phía Đông giáp với diện tích các thửa số 10 và số 14 tờ bản đồ số 20 đang do gia đình nhà ông C

sử dụng có kích thước dài: 16,37m (tại vị trí này có công trình xây dựng là tường hồi ngói nhà cấp 4 liền tiếp là tường bao do ông C xây dựng); Phía Nam giáp thửa đất số 30, tờ bản đồ số 30; Phần đất đang tranh chấp có diện tích là 50,4m², trên phần đất này đã được vợ chồng anh Đ con cụ N đổ bê tông nền và xây cổng, vị trí cổng xây gồm 2 trụ, một trụ nằm giáp với tường hồi nhà ông C và một trụ nằm giáp cổng của gia đình bà Nguyệt (Minh). Để làm rõ quá trình sử dụng đất gia đình cụ N có sử dụng lối đi hướng Đông như ông C trình bày hay không Tòa án cũng đã tiến hành xem xét bổ sung ngõ đi hướng Đông: Tại biên bản xem xét tại chỗ bổ sung ngày 01/7/2024 thể hiện: Phần lối đi hướng Đông thể hiện trên bản đồ địa Cnh hiện nay đang do gia đình ông C và gia đình bà Thu sử dụng làm lối đi vào đất, giáp với cổng vào nhà ông C trên phần đất theo bản đồ quy hoạch làm lối đi đã bị gia đình bà Thu xây cổng, phần ngõ đi nay hiện nay chỉ có gia đình bà Thu và gia đình ông C sử dụng; Phần phía Đông của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình cụ N là vườn chuối và vườn rau, tại phần đất tại vị trí này ranh giới, mốc giới xác định chủ quyền của thửa đất số 30 với các thửa và phần đất khác được vây bọc bằng tường 10 đổ trụ cao 1,2m, tường này do gia đình bà Thu xây, tại vị trí này không thấy chứng tích thể hiện việc gia đình cụ N có trở cổng hay đã sử dụng làm lối đi vào đất.

Về giá trị quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp: Các bên đương sự tự thống nhất phần đất tranh chấp có giá là 3.000.000đ/m², tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 50,4m² x 3.000.000đ/m² = 151.200.000đồng

Ngoài ra để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và phần diện tích đất đang tranh chấp của 02 gia đình, Tòa án cũng đã có văn bản gửi UBND xã Phù Lãng, Phòng TMNT thị xã Quế Võ, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Quế Võ yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ và tiến hành làm việc với đại diện UBND xã Phù Lãng và các cá nhân là hàng xóm liền kề với gia đình cụ N và gia đình ông C như: Vợ chồng ông Kiệm, bà Nguyệt, bà Thu, ông Khiêm nguyên kế toán HTX thôn An Trạch, ông Chương nguyên cán bộ địa Cnh xã Phù Lãng kết quả như sau;

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Quế Võ và UBND xã Phù Lãng cung cấp Bản đồ địa Cnh năm 2003, hồ sơ và quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 năm 2007, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hồ sơ kỹ thuật các thửa đất số 14+14+30, tờ bản đồ số 20 lập năm 2003, danh sách và quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/9/2007. Ngoài các tài liệu chứng cứ đã cung cấp Chi nhánh VP đăng ký đất đai và UBND xã Phù Lãng không cung cấp được bất cứ chứng cứ tài liệu nào khác với lý do các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án các cơ quan không còn lưu giữ.

Theo ông Sơn cán bộ địa Cnh xã Phù Lãng và đại diện UBND xã Phù Lãng cho biết: Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20, diện tích 192m² đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Văn C, được UBND huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận năm 2007, thửa đất có nguồn gốc do HTX thôn An Trạch bán cho ông C năm 1992. Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình bà N có nguồn gốc do ông cha để lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần lối đi 02 gia đình đang tranh chấp thì từ trước đến nay gia đình cụ N vẫn sử dụng làm lối đi mà không có tranh chấp đối với các chủ sử dụng đất liền kề, gần đây mới xảy ra tranh chấp. Gia đình cụ N chưa khi nào sử dụng lối đi hướng Đông. Đại diện UBND xã Phù Lãng cũng khẳng định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến việc tranh chấp đất giữa hai gia đình và từ chối tham gia tố tụng, đồng thời UBND xã Phù Lãng còn cho biết thửa đất của gia đình cụ N bao gồm cả phần diện tích lối đi đang tranh chấp đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước.

- Bà Nguyễn Thị Thu (vợ ông Thời) trình bày: Là chỗ quan hệ hàng xóm với gia đình ông C và gia đình cụ N và không có mâu thuẫn với các gia đình. Gia đình bà sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20 tại thôn An Trạch từ năm 1991, khi ra ở do đất chưa có lối đi gia đình có xin phép địa P làm đường từ nhà ra lối đi chung của thôn và gia đình đã đắp đường rộng 3m để làm lối đi vào đất như hiện nay, trước đây chỉ một mình gia đình bà sử dụng làm lối đi, gần đây gia đình ông C mới trở cồng và đi chung lối đi với gia đình bà. Còn gia đình cụ N ở tại thửa đất số 30 tại thửa đất mà hiện nay đang do vợ chồng ông Đ con trai cụ N sử dụng. Trước khi gia đình bà chuyển ra ở trên thửa đất số 31 thì phần lối đi đang tranh chấp đã được gia đình cụ N sử dụng làm lối đi vào đất, gia đình cụ N không dụng lối đi nào khác.

- Bà Nguyễn Thị Nguyệt (vợ ông Minh) cho biết: Bà kết hôn với ông Minh năm 1980, sau khi kết hôn bà về cùng gia đình ông Minh tại thôn An Trạch, xã Phù Lãng. Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 20 gia đình bà đang quản lý, sử dụng nằm giáp với cồng và phần đất hiện nay đình cụ N đang sử dụng làm lối đi vào đất. Thửa đất của gia đình bà đang ở trước đây là đất ruộng rau của HTX, khi chưa được HTX giao đất và bà vẫn thường ra diện tích này để trồng rau và khi đó bà đã thấy gia đình cụ N ở tại thửa đất số 30 và sử dụng lối đi như hiện nay làm lối đi vào đất. Đến năm 1990 thì vợ chồng bà được HTX An Trạch giao cho phần diện tích đất ruộng rau để xây dựng nhà ở, sau khi gia đình ra ở trên đất một thời gian thì thấy gia đình ông C ra ở trên phần đất ao, bà Thu khẳng định gia đình cụ N sử dụng lối đi hiện nay trước thời gian ông C mua ao.

- Vợ chồng ông Nguyễn Đăng Kiệm và bà Nguyễn Thị Nguyệt cho biết vợ chồng ông bà là chỗ hàng xóm với gia đình ông C và gia đình cụ N, phần lối đi đang tranh chấp giữa gia đình ông C và gia đình bà N được gia đình cụ N sử dụng

làm lối đi vào đất ổn định khoảng gần 50 năm mà không có tranh chấp với các hộ liền kề. Ông C cho rằng gia đình cụ N sử dụng ngõ đi hướng Đông là không đúng.

Ông Nguyễn Trọng Nhiễm, Nguyên kế toán HTX thôn An Trạch cho biết: Bản thân ông không có mâu thuẫn gì với gia đình ông C hay gia đình cụ N. Nguồn gốc các thửa đất số 10 và số 14, tờ bản đồ số 20 đang do gia đình ông C sử dụng và kê khai đúng tên quyền sử dụng đất trước đây là Ao của HTX An Trạch giao cho Chi hội cựu chiến binh thôn quản lý, quá trình quản lý Chi hội cựu chiến binh thôn cho ông C thuê, sau đó thì HTX bán cho ông C, thời gian thôn bán cho ông C trước năm 2005 và gia đình ông C có làm một ngôi nhà nhỏ trên đất, đến năm 2005 thì HTX An Trạch mới Cnh thức làm thủ tục đo đạc trên thực địa và bàn giao diện tích bán thực tế cho ông C là 520m². Khi HTX thôn An Trạch bán đất Ao cho ông C thì phần lối đi hiện nay đang tranh chấp đã được gia đình cụ N sử dụng làm lối đi, diện tích ao HTX bán cho ông C không có diện tích lối đi vào đất nhà cụ N. Trước đây sau khi giải quyết tranh chấp mua đất ao với HTX ông C đã nhất trí và xây tường bao như hiện trạng hiện nay, gia đình cụ N sử dụng phần lối đi đang tranh chấp trước thời điểm ông C đấu thầu thuê và mua Ao của HTX.

Ông Nguyễn Quang Tuấn - Trưởng thôn An Trạch cho biết: Ông sinh ra và lớn lên tại thôn An Trạch, phần lối đi đang tranh chấp hiện nay được gia đình cụ N sử dụng làm lối đi ổn định khoảng từ 30 đến 40 năm và không có tranh chấp với ai

Các ông Nguyễn Duy Thắng, Nguyên Bí thư chi bộ thôn An Trạch, ông Nguyễn Thanh Chương, Nguyên cán bộ địa Cnh xã Phù Lãng giai đoạn 2000-2003 khẳng định: Thửa đất số 30 của gia đình cụ N do cha, ông để lại, còn thửa đất số 10 và số 14 hiện nay gia đình ông C đang sử dụng có nguồn gốc do HTX bán đất ao cho gia đình ông C. Từ trước đến nay gia đình cụ N sử dụng phần đất đang tranh chấp để đi vào đất của mình, gia đình cụ N chưa bao giờ sử dụng lối đi nào khác. Trước đây phần lối đi đang tranh chấp là bờ ao và bờ ruộng rau.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông C trình bày: Thửa đất số 10 và thửa số 14, tờ bản đồ số 20 có địa chỉ tại Thôn An Trạch, xã Phù Lãng, thị xã QV, tỉnh BN có nguồn gốc do ông mua đất ao của HTX đến năm 2005 khi địa P giải quyết vấn đề mua ao của ông có tiến hành đo đạc lại và lập biên bản bàn giao cho ông được sử dụng 520m², khi giải quyết vấn đề mua ao đại diện HTX và ông có đo đạc trên thực địa diện tích đất ao và lập biên bản. Trước khi ông mua Ao thì ông đã có thời gian đấu thầu thuê đất ao của Chi hội cựu chiến binh, thời điểm ông đấu thầu thuê ao ông đã thấy gia đình cụ N sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp làm lối đi vào đất (trước đây phần diện tích này là bờ ao bờ ruộng để xác định ranh giới ao với ruộng rau cần mà hiện nay gia đình ông Minh đang sử dụng và làm nhà ở, tuy nhiên vào thời điểm đó ngoài lối đi này gia đình cụ N còn

có cả lối đi hướng Đông (lối đi hiện nay đang do gia đình ông và gia đình bà Thu sử dụng). Ông C còn trình bày, kể từ khi ông mua ao và sử dụng đất ao mua của HTX thì gia đình cụ N sử dụng phần diện tích lối đi đang tranh chấp hiện nay làm lối đi Cnh vào đất, quá trình sử dụng lối đi giữa các bên không có việc tranh chấp hay khiếu kiện gì và bản thân gia đình ông vào năm 2011 khi tiến hành xây nhà và tường bao như hiện nay ông xây nhà và tường bao xác định rõ ranh giới chủ quyền sử dụng đất của gia đình với các thửa đất xung quanh. Lý do ông khởi kiện vì sau khi xem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Quế Võ cùng hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo phát hiện thấy phần diện tích đất hiện nay gia đình cụ N đã xây cổng, đổ bê tông cùng với thời gian gia đình ông xây nhà và tường bao nằm trong diện tích đất của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Trọng Đ đại diện cho cụ N và bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C giữ nguyên yêu cầu phản tố của Cụ N đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Quế Võ (nay là thị xã Quế Võ) cấp ngày 24/9/2007 công nhận cho ông Nguyễn Văn C được sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 với diện tích 192m². Với phần diện tích 50,4m² đất nằm trong diện tích 192m² của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 đứng tên ông C trên GCNQSDĐ đã được gia đình sử dụng là lối đi vào đất qua nhiều đời, quá trình sử dụng ổn định và chỉ có gia đình sử dụng làm lối đi vào đất và không có tranh chấp với ai, bản thân gia đình ông C cũng biết gia đình sử dụng phần đất này làm lối đi nên khi ông C xây dựng nhà ở và tường bao để xác định ranh giới chủ quyền sử dụng đất như hiện nay đã thể hiện rõ đây là lối đi vào đất và thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của gia đình cụ N. Ông C chỉ dựa trên cơ sở phần lối đi đang được gia đình sử dụng làm lối đi nằm trong chủ quyền và diện tích của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 mà ông C đã được cấp giấy chứng nhận để cho rằng là đất của ông C là không phù hợp với lịch sử cũng như hiện trạng quá trình sử dụng đất và lối đi của gia đình. Việc UBND huyện Quế Võ nay là thị xã Quế Võ năm 2007 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận công nhận cho ông C chỉ dựa vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hồ sơ kỹ thuật thửa của thửa đất số 10 lập năm 2003, trong khi biên bản xác định ranh giới, mốc giới không có chữ ký xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có cụ N hay các thành viên gia đình cụ N và cũng không tiến hành thẩm tra xác minh xem nguồn gốc đất của gia đình ông C thế nào, hiện trạng sử dụng đất ra sao, quá trình sử dụng ranh giới, mốc giới có ổn định hay không là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 147, 156, 157, 164, 165, 227, 228, 235, 264, 271, 273 của BLTTDS: Điều 270 BLDS 1995, Điều 270 BLDS 2005 và các Điều 166, 174,

175 BLDS 2015; Điều 50 luật đất đai năm 2003 Khoản 16 Điều 3, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 48, Điều 135 Nghị định 181/2004/ NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Cnh Phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc khởi kiện yêu cầu cụ Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trọng Đ và Đào Thị P phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả cho ông C 50,4m² đất nằm tại thôn An Trạch, xã Phù Lãng, TX QV, tỉnh BN (có sơ đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Nguyễn Thị N, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 380007 do UBND huyện QV, tỉnh BN nay là UBND thị xã QV, tỉnh BN cấp ngày 24/9/2007 cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C đối với phần diện tích 50,4m² đất mà hiện nay đang được gia đình cụ N sử dụng làm lối đi, công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 50,4m² có địa chỉ tại thôn An Trạch, xã Phù Lãng, thị xã QV, tỉnh BN thuộc quyền sử dụng của cụ N và gia đình.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự, UBND thị xã Quế Võ căn cứ quyết định của bản án có trách nhiệm làm thủ tục kê khai, chỉnh lý biến động về đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo qui định của pháp luật.

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

Ngày 22/8/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn C và đại diện theo ủy quyền của ông C cho rằng diện tích đất đang tranh chấp hiện nay là một phần trong tổng diện tích đất mà ông C mua của hợp tác xã từ năm 1992, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận nội dung kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, đã khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở những ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh là trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C:

[3.1] Theo trình bày của nguyên đơn thì diện tích đất 50,4m² đang do cụ Nguyễn Thị N và gia đình sử dụng làm lối đi là một phần trong diện tích 520m² đất ao mà ông đã mua lại của HTX An Trạch từ năm 1992 (chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là biên bản giải quyết mua ao ngày 27/6/2005 (BL26)). Sau khi mua lại đất ao của hợp tác xã, gia đình ông đã kê khai đăng ký và được UBND huyện Quế Võ cấp GCNQSDĐ số AK 380007 ngày 24/9/2007 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 diện tích 192m² (trong đó có 50,4m² tranh chấp), còn lại diện tích đất 385m² tại thửa số 14, tờ bản đồ số 20 gia đình ông C đang quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng gia đình ông C đang quản lý sử dụng 577m². Như vậy, tổng diện tích đất mà gia đình ông C đang quản lý sử dụng, bao gồm thửa số 10 tờ bản đồ số 20 đã được cấp GCNQSDĐ và thửa số 14, tờ bản đồ số 20 chưa được GCNQSDĐ là nhiều hơn diện tích đất mà ông mua lại của HTX Anh Trạch 57m² (577m² – 520m²).

[3.2] Theo kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm đối với đại diện UBND xã Phù Lãng và một số cá nhân biết sự việc thì tất cả đều khẳng định diện tích đất 50,4m² đang tranh chấp là lối đi vào thửa đất số 30, tờ bản đồ số 20 của gia đình cụ N; trước đây là bờ ao, bờ ruộng được gia đình cụ N sử dụng để làm lối đi ra đường chung qua nhiều đời, từ đời bố mẹ cụ N, sau đến đời cụ N. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đều thừa nhận diện tích đất này là do gia đình bị đơn sử dụng làm lối đi từ trước thời điểm ông C mua đất của hợp tác xã theo biên bản giải quyết mua ao ngày 27/6/2005 (BL26); quá trình gia đình cụ N sử dụng diện tích đất này làm lối đi là không có tranh chấp, không có ý kiến phản đối từ phía gia đình ông C. Bên cạnh đó thì kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tổng diện tích đất hiện trạng gia đình ông C đang quản lý, sử dụng là 546,2m² và gia đình ông C làm nhà ở trên đất, xây tường bao xác định ranh giới, mốc giới đối với phần diện tích đất mà gia

đình ông đang quản lý sử dụng, nhưng không bao gồm phần diện tích đất mà gia đình cụ N sử dụng làm lối đi. Như vậy, trừ diện tích đất mà gia đình cụ N đang quản lý, sử dụng làm lối đi ($50,4m^2$) thì diện tích đất gia đình ông C đang quản lý sử dụng trên thực tế vẫn nhiều hơn diện tích đất ao mà ông C mua của HTX An Trạch là $26,2m^2$ ($546,2m^2 - 520m^2$).

[3.3] Theo hồ sơ kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 đứng tên ông C thể hiện thì địa P tiến hành đo đạc và lập biên bản xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới đối với các thửa đất để lập hồ sơ kỹ thuật làm cơ sở, căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất, nhưng ông C không biết địa P đo từ khi nào và ông ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất là theo yêu cầu của cán bộ địa P. Ngoài ra, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất ngày 21/5/2003 không có xác nhận của cụ N hay vợ chồng ông Đ là các chủ sử dụng đất giáp ranh; thời điểm lập biên bản này là trước khi ông C mua diện tích ao của HTX (biên bản giải quyết mua ao ngày 27/6/2005). Như vậy, có cơ sở để khẳng định khi UBND huyện QV, tỉnh BN tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 diện tích $192m^2$ thì chỉ căn cứ vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 2003 mà không xem xét nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất và tính hợp pháp của các giấy tờ, tài liệu liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C tại thửa đất này là không đúng quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân đang sử dụng là có căn cứ.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn C có yêu cầu đòi lại lối đi đang do gia đình cụ N quản lý sử dụng, nhưng chỉ căn cứ vào diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đòi được quyền sử dụng, ngoài ra không cung cấp được các tài liệu chứng cứ khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Nguyễn Thị N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện QV, tỉnh BN nay là UBND thị xã QV, tỉnh BN cấp ngày 24/9/2007 cho ông Nguyễn Văn C là có căn cứ như đã nhận định. Tại cấp phúc thẩm không phát sinh tình tiết mới, nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Do đó cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Các nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Cục THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Sỹ Hưng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Vân Hương

Lê Thị Thúy Bình

Hồ Sỹ Hưng

