

**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: 271/2024/DS-PT

Ngày: 16/9/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và có 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 có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Thường

Ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thẩm tra viên 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 Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1793/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Xuân T**, sinh năm 1948 và bà **Bùi Thị D**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Số B T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, ông **T** có mặt, bà **D** có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **T**: Ông **Hoàng Minh T1** – Trợ giúp viên pháp lý thuộc **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q**, có mặt.

- Bị đơn: Ông **Ngô Thái S** và bà **Võ Thị H**; địa chỉ: **Số B T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Tuấn L** – Phó trưởng phòng **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị D trình bày:

Năm 1990, ông T được cấp lô đất rộng 8m x 25m (có thông báo kèm theo). Đến năm 1994, ông bán cho cô Dương Thị H1 một phần đất rộng 2m, nay là đất của ông Nguyễn Tiến S1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sở hữu. Sau khi bán xong cho ông S1 và bà C, mảnh đất của ông T và bà D có chiều rộng trước và sau là 6m.

Năm 1994, ông T làm nhà, ông cùng ông Nguyễn Phúc Đ và bà Dương Thị H1 thống nhất ranh giới. Năm 1996, khi ông T làm xong nhà có cùng Cán bộ địa chính phường, người đo đạc, ông Đ và bà H1 đo đạc kích thước. Các bên đã ký văn bản có UBND phường chứng thực (có biên bản kèm theo trong đơn khởi kiện).

Ngày 27/10/2002, ông T có viết đơn đề nghị UBND phường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) với diện tích 152,3m², cùng ngày UBND phường ký xác nhận ông T đưa đơn lên nộp cho UBND thị xã, khi đó đơn ông T không sửa chữa gì. Nhưng sau đó cán bộ địa chính lại gạch bỏ diện tích 152,3m² và viết 148,7m², rộng phía sau là 5,65m. Ông T cho rằng cán bộ địa chính đã tự ý sửa đơn của ông.

Năm 2005, cán bộ địa chính đưa danh sách thẩm định yêu cầu ông T ký xác nhận. Ông thấy diện tích đất của ông là 148,7m² nên đã không ký.

Năm 2007, khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T thấy diện tích 148,7m² với kích thước phía Nam 5,65m nên không nhận nhưng do cán bộ Địa chính thuyết phục sau này sẽ cấp lại bản khác nên đã ký nhận giấy. Sau đó, có việc đo đạc lại nên ông đã nộp hồ sơ nhưng đến nay chưa được cấp đổi.

Về việc tranh chấp với ông Ngô Thái S và bà Võ Thị H: Năm 1989, ông Nguyễn Phúc Đ (chủ cũ của lô đất mà gia đình ông Ngô Thái S đang ở) được cấp lô đất rộng 8m x 25m. Năm 1996, ông Đ bán cho ông Võ Phước M một phần đất rộng trên 3m, sau đó ông M đã làm nhà kiên cố cao tầng. Năm 2008, ông Nguyễn Phúc Đ bán cả đất và nhà còn lại cho một người mà ông T không nhớ tên. Họ đã đo đạc, xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng nhà hai bên liền kề, sau đó một thời gian họ bán lại cho ông Ngô Thái S và bà Võ Thị H.

Đất của ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2007 là phía trước rộng 06m, phía sau rộng 5,65m. Như vậy, đất của ông T so với thông báo giao đất năm 1990 là phía sau thiếu 0,35m. Ông S xây be chông lên be nhà của ông nên ảnh hưởng đến tường nhà. Hiện tại ông T yêu cầu cấp lại giấy CNQSDĐ cho đủ 06m phía trước và phía sau. Hiện tại đất phía trước 5,9m, phía nhà cô H1 phía trước có lún 10cm của ông T, ông đã cho cô H1 sử dụng tạm thời. Đất phía sau của nhà ông T đang thiếu, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp lại đất đúng với thông báo giao đất năm 1990 (phía trước 06m, phía sau 06m), ông không biết ai đã lấn đất

ông. Ông T đề nghị tính chiều rộng từ nhà của ông S1 qua nhà ông S đủ 06m và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và ông S.

Về phần tranh chấp be chắn, ông T thấy nếu be ngói của ông vượt qua phạm vi 06m thì sẽ tháo dỡ. Còn việc nhà ông S bị thấm dột do bề ngoài không tô, ông không chấp nhận bồi thường. Lý do ông T đặt lớp ngói đó là do ông S xây chông lên be của nhà ông, ông T yêu cầu ông S cắt be 02cm và yêu cầu ông S phải bồi thường thiệt hại do nước trên be chắn nước nhà ông S thấm qua nhà làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà và phong thủy.

Bị đơn ông Ngô Thái S trình bày:

Ông là người được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông Nguyễn Phúc Đ và bà Trần Thị Ngân H2 có Giấy CNQSDĐ số AA413503 do UBND thị xã Đ cấp ngày 06/9/2004, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ B T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với tổng diện tích 230m². Sau khi chuyển nhượng 01 phần cho ông Nguyễn Phước M1 và bà Bùi Thị N, thì diện tích sau cùng ông S và bà H nhận được là 169,1m². Ông S đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, cán bộ địa chính phường N và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ về thẩm định thì phát hiện phần be tầng 2 phía sau nhà ông T và bà D xây đổ lấn phần be trên không sang phần đất nhà ông S và bà H 0,02m. Hội đồng thẩm định báo cho ông S biết sự việc trên và cho biết nếu cấp đủ diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đ, bà H2 thì phải yêu cầu ông T và bà D cam kết nếu sau này làm lại nhà hoặc cải tạo lại thì phải cắt bỏ phần be đó vào 0,02m để trả lại diện tích cho ông S, nếu ông T và bà D không chịu cam kết thì phải kiện ra Tòa án để giải quyết. Ông S bà H và ông T bà D sau đó đã thoả thuận khi xây nhà thì cứ đúng phần diện tích đất ai bên đó xây và đổ be chắn nước trên phạm vi của đất mình.

Cuối năm 2008, ông S nhận được Giấy CNQSDĐ và đầu năm 2009 đã tiến hành xây dựng nhà, vì trong Giấy CNQSDĐ phía trước có chiều dài 8,14m và phía sau là 8,3m nhưng khi xây nhà chỉ xây 8m phía trước nên ở giữa 2 nhà vẫn còn khoảng hở 14cm phía trước và phía sau 25cm, đây là không gian để ông S đổ be, chắn nước mưa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà D, ông S và bà H thấy không có căn cứ và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban thành phố Đ có công văn trình bày:

Theo hồ sơ nộp tại Trung tâm giao dịch một cửa thành phố Đ ngày 21/7/2008 ông Ngô Thái S và bà Võ Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phúc Đ đối với diện tích 169,1m², trong đó đất ở 139,1m² và đất trồng cây lâu năm 30m², thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 42 tại phường N theo Hợp đồng số Công chứng 205, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 17/7/2008 (thửa đất đã được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 07538 QSDĐ/2516 QĐ/UB ngày 06/9/2004 cho

hộ ông **Nguyễn Phúc Đ**). Căn cứ hồ sơ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản thẩm định đăng ký biến động lập ngày 22/10/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố (đã được ông **Trần Xuân T** ký công nhận ranh giới sử dụng đất liền kề), ngày 03/12/2008 UBND thành phố đã cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H 09918 cho ông **Ngô Thái S** và bà **Võ Thị H** đối với thửa đất nói trên với diện tích 167,4m², trong đó: Đất ở 139,1m², đất trồng cây lâu năm 28,3m² (giảm 1,7m² so với Giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông **Đ**) theo quy định. Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình căn cứ hồ sơ, chứng cứ do các bên cung cấp và quy định của pháp luật để xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Xuân T** và bà **Bùi Thị D** về việc yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số vào sổ H 09918 ngày 03/12/2008 do **UBND thành phố Đ** đã cấp cho ông **Ngô Thái S** và bà **Võ Thị H** cũng như không chấp nhận yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG388114 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 17/01/2007 cho ông **Trần Xuân T**, bà **Bùi Thị D** tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tại **tiểu khu H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Xuân T** và bà **Bùi Thị D** về việc buộc ông **Ngô Thái S** và bà **Võ Thị H** tháo dỡ phần be chắn nước mưa ở tầng 02 nhà ông **S**, bà **H**.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo quy định của pháp luật.

Ngày 15/4/2024, nguyên đơn ông **Trần Xuân T** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông **S** tháo phần be chắn nước mưa ở tầng hai nhà ông **S**, lấn qua nhà ông **T** là 0,05m; 0,06m. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông **T**, bà **D**. Đối với Giấy CNQSDĐ cấp cho ông **S** không có ý kiến.

- Ý kiến của nguyên đơn kháng cáo: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và ông **S**, buộc ông **S** tháo dỡ phần be chắn nước mưa ở tầng hai nhà ông **S**.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Xuân T** và bà **Bùi Thị D**: Hủy Giấy CNQSDĐ số AG388114 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 17/01/2007 cho ông **T** và bà **D** tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tại **tiểu khu H, phường N, thành phố Đ**; hủy Giấy CNQSDĐ số AO 057368 do **UBND thành phố Đ** cấp ngày 03/12/2008 cho ông **Ngô Thái S** và bà **Võ Thị H** tại thửa đất 08, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tại **tiểu khu H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** và yêu cầu buộc ông **Ngô Thái S** phải cắt phần be lấn sang ông **T** với chiều rộng 0,02m, chiều dài 11,25m.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất của ông **Trần Xuân T** và bà **Bùi Thị D**: Nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 42 có diện tích 200m², kích thước 8m x 25m theo Thông báo số 538 ngày 24/01/1990. Quá trình sử dụng, hộ ông **T** đã chuyển nhượng đất cho hộ gia đình ông **Lê Minh T2** và bà **Dương Thị H1** 40m² (2m x 20m) theo giấy chuyển nhượng ngày 29/12/1994. Ngày 27/10/2002, ông **T** có đơn xin đăng ký QSDĐ tại thửa đất 09 với diện tích 148,7m². Ngày 17/01/2007, ông **T** và bà **D** đã được **UBND thành phố Đ** cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 148,7m², kích thước phía Bắc dài 6m, phía Nam dài 5,65m.

[2.3] Nguồn gốc thửa đất của ông **Ngô Thái S** và bà **Võ Thị H**: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 42, có diện tích 230m², trong đó kích thước phía Bắc dài 11,4m và phía Nam dài 11,65m nguyên là của ông **Nguyễn Phúc Đ** và bà **Hoàng Thị Ngân H3** chuyển nhượng cho ông **S** và bà **H** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 17/7/2008. Thửa đất này **UBND thị xã Đ** cấp Giấy CNQSDĐ số AA 413503 cho ông **Nguyễn Phúc Đ** và bà **Hoàng Thị Ngân H3** vào ngày 06/9/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng ông **S** và bà **H** làm đơn xin cấp đổi Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 169,1m² và được **UBND thành phố Đ** cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 167,4m² với kích thước phía Bắc 8,14m và kích thước phía Nam 8,3m; kích thước hiện trạng xây dựng nhà ông **S** có kích thước phía Bắc 8,07m và phía Nam kích thước 8,12m. Như vậy, việc cấp đổi Giấy CNQSDĐ của ông **S** có diện tích nhỏ hơn nguồn gốc đất được cấp ban đầu, hiện trạng xây dựng cũng nhỏ hơn diện tích cấp đất theo Giấy CNQSDĐ đổi. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông **T** hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **S** là có căn cứ.

[2.4] Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/10/2002 của ông

Nguyễn Xuân T3 có dấu hiệu chỉnh sửa con số diện tích đề nghị cấp. Tuy nhiên, xem xét các tài liệu chứng cứ khác thì thấy: Tại Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/10/2005, ông kê khai diện tích là 148,7m² và được cơ quan thuế xác định lệ phí trước bạ phải nộp với số tiền 2.141.000 đồng; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 29/11/1996 thể hiện chiều rộng thửa đất là 5,56m, có chữ ký của ông **T3**; tại biên bản thẩm định cấp Giấy CNQSDĐ của ông **S**, ông **T3** có ký xác nhận hộ liền kề. Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ông **S** có xây 01 ngôi nhà 03 tầng, trong quá trình xây dựng, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện 02 bên có tranh chấp và diện tích hiện trạng sử dụng nhỏ hơn diện tích Giấy CNQSDĐ ông được cấp đổi như nhận định tại mục [2.3]. Do đó, việc ông **T3** cho rằng UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thiếu đất, không đúng diện tích là không có cơ sở.

[2.5] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/01/2024: Hiện trạng thửa đất ông **S** đang sử dụng có kích thước phía Bắc 8,07m và phía Nam (sau nhà) kích thước 8,12 là nhỏ hơn diện tích Giấy CNQSDĐ cấp cho ông **S**, phần be ông **S** làm có kích thước 0,03m x 11, 25m vẫn thuộc Giấy CNQSDĐ cấp cho ông **S**. Vì vậy, ông **T3** yêu cầu ông **S** cắt 0,02m be tầng 02 là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên và tại phiên tòa phúc thẩm không có chứng cứ tài liệu gì mới nên không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Xuân T**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Trần Xuân T** có đơn và xét được miễn án phí, lý do là người cao tuổi theo quy định.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Xuân T**. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn theo quy định.

3. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Võ Thị Ngọc Dung

