

Bản án số 260/2025/DS-PT
Ngày: 27/5/2025
V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;
Ông Ong Thân Thắng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5193/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị D, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trung D1, sinh năm 1967; đăng ký thường trú tại: Tổ dân phố H, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T; địa chỉ: Số nhà D, tổ dân phố C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Trác K: Ông Bùi Công T1, sinh năm 1987; đăng ký thường trú tại: S2.02 V, phường T, quận N, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Số A, L, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Bà Đinh Thị P, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ A, Cầu T, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Ông Đinh Xuân C, sinh năm 1954 và bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1955; địa chỉ: Xóm T, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956 và chị Lương Thị B1, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu tái định cư P, tổ A, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

- Chị Lương Thị Ngọc T3, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị D trình bày: Bà D là chủ sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Số A, đường N, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng, diện tích $73,9m^2$ và tài sản trên đất xây dựng $67,2m^2$, loại nhà bê tông, đã được UBND quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) vào ngày 31/3/2008.

Quá trình sử dụng đất, hộ ông Lương Trác K và vợ là bà Hoàng Thị T sau khi mua lại đất của bà Nguyễn Thị H theo GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T2 (bà Nguyễn Thị H mua lại của bà Đinh Thị P) đã được ghi chú vào nội dung thay đổi tại GCNQSDĐ tại thửa số 14, tờ bản đồ số 62; địa chỉ: Tổ dân phố C, N, Đ, Hải Phòng, đã lấn sang phần diện tích gia đình bà D có chiều dài $0,9m$ x chiều rộng $4m = 3,6m^2$ và chồng lấn lên cả phần diện tích đất bà đã mua của bà Nguyễn Thị B vào năm 1999 với diện tích chiều dài $3,2m$ x chiều rộng $4,3m = 13,7m^2$. Tổng diện tích gia đình ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T đã lấn chiếm, chồng lấn sang diện tích gia đình bà là $17,3m^2$.

Nguyên nhân dẫn đến việc chồng lấn nêu trên là do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã Đ khi cấp GCNQSDĐ cho bà Đinh Thị P vào ngày 15/8/2005 thuộc thửa đất số 50a tờ bản đồ số 29-NX tại tổ dân phố C, phường

N, Đ, Hải Phòng diện tích 104.3m² đã chồng lấn sang diện tích gia đình bà D mua của ông Lưu Đình H1. Năm 2007 bà D đã có đơn đề nghị UBND phường N nhập phần diện tích gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ với phần diện tích mua thêm của bà Nguyễn Thị B để vay vốn ngân hàng nhưng cán bộ địa chính trả lời sẽ thông báo sau, bà D đã nhiều lần đề nghị UBND phường N giải quyết tranh chấp giữa bà với bà P, bà H, ông K và bà T nhưng không có kết quả. Vì vậy bà D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị Tuyết S vào sổ CH01148 do UBND quận Đ cấp ngày 29/9/2017, đã được đăng ký biến động sang tên ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T vào ngày 27/7/2022.

2. Buộc ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T phải trả lại cho gia đình bà D diện tích đất đã chồng lấn, lấn chiếm là 17,3m² với trị giá cụ thể là: Đối với phần đất 3,6m² x 40.000.000 đồng/m² = 144.000.000 đồng và đối với phần đất 13,7m² x 12.000.000 đồng/m² = 164.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 308.400.000 đồng.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, Bị đơn (ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T) và người đại diện theo uỷ quyền (ông Bùi Công T1) trình bày ý kiến: Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D đề nghị gia đình ông K và bà T phải trả lại phần diện tích đất có chiều dài 3,2m x 4,3m và 0,3m x 4m (lưu không của gia đình bà D) hiện đang có tranh chấp. Ông bà có quan điểm là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D bởi các căn cứ sau: Về nguồn gốc diện tích đất vợ chồng ông bà mua của bà Nguyễn Thị H và đã được ghi chú trong GCNQSDĐ số CH 891895 mang tên Đinh Xuân C và Hoàng Thị Tuyết . Do đó ông bà căn cứ vào việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và diện tích gia đình ông bà đã được ghi chú trong giấy chứng nhận và hiện trạng sử dụng đất của hai bên từ trước đến nay để xác định: Việc bà D cho rằng cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp GCNQSDĐ cho ông bà chồng lấn sang đất nhà bà D với diện tích là 17,3m² và bà D khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích đất trên là không có căn cứ. Đối với việc bà D trình bày có việc mua bán với chị B, anh K2 (anh ruột của ông K) thì ông bà đề nghị Tòa án xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến vấn đề này để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 1539/UBND-TN&MT ngày 12/6/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND quận Đ trình bày quan điểm đối với nội dung khởi kiện của bà Vũ Thị D yêu cầu hủy GCNQSDĐ như sau:

1. Nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất thửa đất 14, tờ bản đồ số 62, diện tích 104,3m² tại tổ dân phố C, phường N, quận Đ: Thửa đất số 14, tờ

bản đồ số 62 (bản đồ năm 2013), diện tích 104,3m² (theo bản đồ năm 1990 là thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX) có nguồn gốc là đất ở của ông Lương Trác C1 và bà Nguyễn Thị N sử dụng từ trước năm 1980. Năm 1994, ông C1 và bà N để lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là Lương Trác K1 và vợ là Đinh Thị P sử dụng.

2. Việc cấp GCNQSDĐ và đăng ký biến động đất đai sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62:

a) Việc cấp GCNQSDĐ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62 cho bà Đinh Thị P: Ngày 20/5/2003, bà Đinh Thị P đăng ký lập hồ sơ đất đai và được UBND phường N phối hợp với Phòng Địa chính thị xã Đ lập hồ sơ sử dụng đất đai tại thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, diện tích 104,3m²; giáp ranh với các chủ liên kề: Phía Bắc tiếp giáp với đất ở của ông Lê Văn L có khoảng cách chiều dài 1,6m và đất ở của bà Vũ Thị D với khoảng cách chiều dài 4,0m; Phía Đông tiếp giáp với đất ở của bà Lương Thị V có khoảng cách chiều dài 19,0m; Phía Nam tiếp giáp với ngõ bê tông có khoảng cách chiều dài 5,7m; Phía Tây tiếp giáp với bà Lương Thị N1 có khoảng cách chiều dài 17,8m.

Việc xác định ranh giới, mốc giới được các chủ sử dụng đất liên kề ký xác nhận. Ngày 15/8/2005 bà P được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số AB145524, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H00259, tại thửa đất thửa số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, diện tích 104,3m². Việc cấp GCNQSDĐ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62 cho bà P được UBND thị xã Đ thực hiện theo đúng quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

b) Việc đăng ký biến động đất đai:

b.1 Việc đăng ký biến động đất đai cho ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T:

Ngày 26/3/2007 bà Đinh Thị P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T2 theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở được UBND phường N chứng thực số 09/CT-UBND. Ngày 11/7/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông C và bà T2. Ngày 29/9/2017 UBND quận Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 891895, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01148, cho ông C và bà T2.

b.2 Việc đăng ký biến động đất đai cho bà Nguyễn Thị H: Ngày 12/8/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ xác nhận biến động về chủ sử dụng đất tại trang 3 GCNQSDĐ số CH 891895, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01148, cấp ngày 29/9/2017 cho bà H.

b.3 Việc đăng ký biến động đất đai cho ông Lương Trác K và bà Hoàng

Thị T:

Ngày 28/6/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 11/5/2022.

Ngày 27/7/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ xác nhận biến động về chủ sử dụng đất tại trang 4 GCNQSDĐ số CH 891895, số vào sổ cấp GCN: CH 01148, cấp ngày 29/9/2017 đối với ông K và bà T.

b.4 Việc cấp GCNQSDĐ sau khi bà Đinh Thị P chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T2 và việc xác nhận trang 4 khi đăng ký biến động đất đai sau khi ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H; bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, điểm k khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại bản tự khai ngày 09/8/2024 và tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày: Tôi là vợ của ông Lương Trác K2 (con trai cụ Nguyễn Trác C2 và Nguyễn Thị N). Cụ C2 và cụ N có thửa đất diện tích 104,3m² tại địa chỉ hiện nay là tổ dân phố C, phường N, quận Đ mà anh Lương Trác K và vợ là chị Hoàng Thị T đang sử dụng. Trước đây vợ chồng tôi có ở nhờ cùng với bố mẹ chồng (cụ C2 và cụ N) một thời gian rồi sau đó khi anh K2 mất thì tôi về nhà bố mẹ đẻ ở. Vợ chồng tôi chỉ ở nhờ trên đất cùng bố mẹ chồng chứ không có bất cứ một quyền gì cả. Do vậy, có việc mua bán đất của bố mẹ chồng và chồng tôi là ông Lương Trác K2 với bà D hay không và cụ thể như thế nào thì tôi hoàn toàn không biết. Tôi không mua bán đất gì với bà Vũ Thị D. Còn giấy mua bán đất lập năm 1999 mà bà D nộp cho Toà án là do tôi bị bà D lừa viết vào năm 2017, do khi đó bà D tới gặp và nói tôi giúp viết giấy đó để bà D hoàn thiện thủ tục cấp bìa đỏ cho đất của bà D đang sử dụng. Bản thân tôi vào khoảng năm 1999 không hề đứng tên bất cứ một thửa đất nào tại địa phương nên không thể có việc tôi bán đất cho bà D được. Do vậy tôi (Bưởi) đề nghị Toà án xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà D.

Tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị P trình bày: Bố mẹ chồng tôi là ông Lương Trác C1 và bà Nguyễn Thị N có sử dụng diện tích đất 104,3m², thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, từ trước năm 1980 (Sau này đến khi lập bản đồ năm 2013 là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62).

Năm 1994, ông C1 và bà N để lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi là Lương Trác K1 và Đinh Thị P tiếp tục sử dụng. Sau khi chồng tôi chết (khoảng năm 1999) thì tôi là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất nêu trên.

Ngày 20/5/2003, tôi (P) đăng ký lập hồ sơ đất đai và được UBND phường N và Phòng Địa chính thị xã Đ lập hồ sơ sử dụng đất đai tại thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, diện tích 104,3m²; giáp ranh với các chủ liền kề: Phía Bắc giáp với đất ở của ông Lê Văn L có chiều dài 1,6m và đất ở của bà Vũ Thị D với chiều dài 4,0m; phía Đông giáp với đất ở của bà Lương Thị V có chiều dài 19,0m; phía Nam giáp với ngõ bê tông có chiều dài 5,7m; phía Tây giáp với bà Lương Thị N1 có chiều dài 17,8m.

Việc xác định ranh giới, mốc giới được các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận. Đến ngày 15/8/2005 tôi (P) được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số AB145524, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H00259, tại thửa đất thửa số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, diện tích 104,3m².

Ngày 26/3/2007 tôi (P) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T2 theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở được UBND phường N chứng thực số 09/CT-UBND.

Suốt quá trình tôi và chồng tôi (ông K1) sử dụng thửa đất nêu trên và đến tận năm 2005 khi tôi làm các thủ tục và được UBND quận Đ cấp bìa đỏ đối với thửa đất nêu trên thì không có bất cứ ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến việc xác định mốc giới cũng như số đo diện tích đất đối với hộ gia đình bà Vũ Thị D. Tôi khẳng định hoàn toàn không có việc mua bán đất của cụ N với bà D như lời bà D trình bày tại phiên toà hôm nay. Do vậy tôi đề nghị Toà án bác bỏ toàn bộ việc khởi kiện của bà D.

Tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T2 (vợ ông Đinh Xuân C) có mặt và trình bày ý kiến:

Vợ chồng tôi (Đinh Xuân C và Hoàng Thị T2) có nhận chuyển nhượng diện tích đất 104,3m², thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX của bà Đinh Thị P theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở lập ngày 26/3/2007, được UBND phường N chứng thực số 09/CT-UBND. Đến ngày 11/7/2017 vợ chồng tôi đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai được tiếp nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ. Ngày 29/9/2017 UBND quận Đ đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 891895, số vào sổ cấp GCN: CH 01148, cho vợ chồng tôi.

Quá trình vợ chồng tôi sử dụng thửa đất nêu trên không có tranh chấp gì về đất đai đối với hộ bà Vũ Thị D. Sau đó, đến năm 2021 thì vợ chồng tôi đã bán lại toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H và dọn về sinh sống tại địa

chị: Xóm T, phường N, quận Đ đến nay. Do vậy việc bà D khởi kiện đòi đất đổi với anh K và chị T thì chúng tôi không có ý kiến gì và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà H nhưng bà H đều vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản gửi cho Tòa án để nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D. Tại phiên tòa bà H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 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;

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D về việc buộc ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T phải trả lại diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên diện tích đất của bà Vũ Thị D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích là 17,3m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị D đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị Tuyết S vào sổ CH01148, do UBND quận Đ cấp ngày 29/9/2017 và đã được đăng ký biến động sang tên ông Lương Trác K và vợ là bà Hoàng Thị T vào ngày 27/7/2022.

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

Ngày 30/9/2024, nguyên đơn bà Vũ Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Vũ Thị D, người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ các quyết định của bản án sơ

thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ quy định của pháp luật, về quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng được đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo trong hạn luật định, đảm bảo thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn và đúng với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa ngày hôm nay, các đương sự được Tòa án triệu tập tuy nhiên vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của nguyên đơn bà Vũ Thị D, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất của bà Vũ Thị D: Do bà D mua của ông Lưu Đình H1, quá trình sử dụng đất bà D đã được UBND quận Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/3/2008 thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Số A, đường N, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng, diện tích 73,9m² và tài sản trên đất nhà ở 2 tầng diện tích 67,2m² loại nhà bê tông.

[2.2] Về nguồn gốc đất của ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T:

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62 (bản đồ năm 2013), diện tích 104,3m² (Theo bản đồ năm 1990 là thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX) có nguồn gốc là đất ở của ông Lương Trác C1 và bà Nguyễn Thị N sử dụng từ trước năm 1980. Năm 1994 ông C1 và bà N để lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là ông Lương Trác K1 và vợ là bà Đinh Thị P sử dụng.

Ngày 20/5/2003, bà Đinh Thị P đã đăng ký lập hồ sơ đất đai và được UBND phường N và Phòng Địa chính thị xã Đ lập hồ sơ sử dụng đất đai tại thửa đất số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, diện tích 104,3m²; giáp ranh với các chủ liền kề: Phía Bắc giáp đất ở của ông Lê Văn L có khoảng cách chiều dài 1,6m và đất ở của bà Vũ Thị D với khoảng cách chiều dài 4,0m; phía Đông giáp với đất ở của bà Lương Thị V có khoảng cách chiều dài 19,0m; phía Nam giáp với ngõ đi có khoảng cách chiều dài 5,7m và phía Tây giáp với đất của bà Lương Thị N1 có khoảng cách chiều dài 17,8m. Việc xác định ranh giới, mốc giới đã được các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận. Ngày 15/8/2005 bà P đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSD đất số AB145524, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H00259, tại thửa đất thừa số 50a, tờ bản đồ số 29-NX, diện tích 104,3m².

Ngày 26/3/2007 bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị T2 theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở, được UBND phường N chứng thực số 09/CT-UBND. Ngày 11/7/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông C và bà T2. Ngày 29/9/2017 UBND quận Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 891895, số vào sổ cấp GCN: CH 01148 cho ông C và bà T2. Sau đó ông C và bà T2 bán lại cho bà Nguyễn Thị H. Ngày 12/8/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ xác nhận biến động về chủ sử dụng đất tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 891895, số vào sổ cấp GCN: CH 01148, cấp ngày 29/9/2017 cho bà H.

Sau đó bà H bán lại diện tích đất nêu trên cho ông K và bà T. Ngày 28/6/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông K và bà T sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 62, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 11/5/2022. Ngày 27/7/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ xác nhận biến động về chủ sử dụng đất tại trang 4 GCNQSDĐ số CH 891895, số vào sổ cấp GCN CH 01148, cấp ngày 29/9/2017 đối với ông K và bà T.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng ông K và bà T đã lấn chiếm một phần diện tích đất có chiều dài 0.9m, chiều rộng 4m = 3,6m², thấy:

Phần diện tích gia đình bà Vũ Thị D khi được UBND quận Đ cấp GCNQSDĐ vào ngày 31/3/2008 có chiều dài 16,8m và chiều rộng 4,0m; phía Đông giáp với nhà ông Lương Duy T4; phía Nam giáp với nhà ông Lê Văn L; phía Bắc giáp với vỉa hè; phía Nam giáp với nhà bà Đinh Thị P; tổng diện tích đất của bà D sử dụng là 73,9m².

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 13/6/2024 của Toà án nhân dân quận Đồ Sơn (Công ty Cổ phần T6 là đơn vị được ký hợp đồng thực hiện việc đo đạc và vẽ sơ đồ hiện trạng các thửa đất đang có tranh chấp) thể hiện:

Thửa đất bà Vũ Thị D đang sử dụng có chiều dài là 16,92m và chiều rộng là 4,0m; tổng diện tích đất bà D đang thực tế sử dụng là 76,67m², là lớn hơn 2,77m² so với diện tích bà D đã được cấp GCNQSDĐ (73,9m²). Mặc dù bà Vũ Thị D không thừa nhận diện tích nêu trên, tuy nhiên căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng bà Vũ Thị D đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2008 đến năm 2017 không có bất kỳ ý kiến khiếu nại gì liên quan đến quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ do UBND quận Đ đã cấp. Do đó không có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị D về việc đề nghị xem xét lại buổi thẩm định tại chỗ.

Đối với diện tích thửa đất số 50a đã được đăng ký biến động cho ông Lương Trác K và bà Hoàng Thị T có diện tích là 105,77m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C và bà T2 là 104,3m² có sự chênh lệch tăng thêm là 1,47m² nhưng chưa trừ đi chỉ giới hành lang giao thông là 1,7m (mốc 6,7).

Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D buộc gia đình ông K và bà T phải trả lại phần diện tích đất là 3,6m².

[2.4] Đối với yêu cầu của bà D đề nghị buộc ông K và bà T phải trả lại phần diện tích 13,7m² mà bà D đã mua của bà Nguyễn Thị B, thấy:

Việc mua bán đất theo nội dung “Giấy bán đất ở” ghi ngày 06/8/1999 giữa bà D và bà Nguyễn Thị B không thể hiện rõ vị trí diện tích đất có kích thước 3,2m x 4,3m mà bà B viết giấy bán cho bà D nằm ở vị trí nào và thuộc thửa đất cụ thể nào. Qua điều tra, xác minh thì vào thời điểm năm 1999 bà B không đứng tên bất cứ một thửa đất nào tại địa phương. Do vậy cần xác định đây là quan hệ khác, không liên quan đến vụ án và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông K và bà T trong vụ án này. Mặt khác hiện bà D chưa có yêu cầu cụ thể đối với bà B về việc mua bán diện tích đất này nên trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp và các bên có yêu cầu Toà án giải quyết thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[2.5] Đối với yêu cầu của bà D buộc ông K và bà T phải trả lại diện tích đất đã chôn lán là 17,3m² với trị giá tính bằng tiền là: Diện tích đất 3,6m² x

$40.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 144.000.000 \text{ đồng}$ và diện tích đất $13,7\text{m}^2 \times 12.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 164.000.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền là 308.400.000 đồng:

Tại Kết luận của Hội đồng định giá đã thể hiện giá thị trường thời điểm hiện tại đối với diện tích đất $13,2\text{m}^2$ nêu trên tại vị trí đất mặt ngõ có giá khoảng từ $17.000.000 \text{ đồng/m}^2$ đến $20.000.000 \text{ đồng/m}^2$ nên Hội đồng định giá đã xác định diện tích đất này có giá là $20.000.000 \text{ đồng/m}^2$ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Còn đất mặt đường 353 (vị trí tương tự thửa đất bà D đang sử dụng) có giá khoảng $55.000.000 \text{ đồng/m}^2$. Hiện diện tích đất này đang thuộc thửa đất mà ông K và bà T đang sở hữu nên cần xác định số tiền là: $13,2\text{m}^2 \times 20.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 264.000.000 \text{ đồng}$, theo Kết luận định giá tài sản sẽ được làm căn cứ để xác định khoản án phí mà một trong các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà D nêu ý kiến cho rằng việc định giá tài sản là không chính xác khi xác định giá của vị trí tương tự thửa đất bà D đang sử dụng có giá khoảng $55.000.000 \text{ đồng/m}^2$. Xét thấy ngoài lời trình bày thì bà D không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh diện tích đất đang có tranh chấp có giá trị cao hơn so với Kết luận định giá tài sản. Mặt khác, theo yêu cầu khởi kiện thì chính bà D đã đưa ra giá là $40.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,6\text{m}^2 = 144.000.000 \text{ đồng}$. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tiến hành việc định giá tài sản lại của bà D là phù hợp.

[2.6] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Xuân C và bà Hoàng Thị Tuyết S vào sổ CH01148, do UBND quận Đ cấp ngày 29/9/2017 và đã được đăng ký biến động sang tên ông K và bà T vào ngày 27/7/2022: Do không có căn cứ xác định ông K bà T lấn chiếm đất của gia đình bà D như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông K bà T.

[3] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị D không cung cấp được thêm chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Với những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Vũ Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị D.
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.
3. Về án phí: Bà Vũ Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0000819 ngày 25/10/2024 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Việt Hà

