

**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: 44/2023/DS-PT

Ngày: 09/02/2023

V/v “Tranh chấp ranh giới QSDĐ và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Lê Thị Mai;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương - 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:
Bà Hoàng Thị Hải, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, 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 386/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới 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 26/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh VP.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 520/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Thôn CX (thôn CB cũ), xã CD, huyện VT, tỉnh VP; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Minh D1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số 4, đường TP, tổ dân phố XT1, phường PT, thành phố PY, tỉnh VP; có mặt.

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố:** Ông Lê Xuân B, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Thôn CX (thôn CB cũ), xã CD, huyện VT, tỉnh VP; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Trần Văn L1 - Luật sư Văn phòng luật sư số 1 VP; địa chỉ: Số 32A NT, phường LB, thành phố VY, tỉnh VP; có mặt.

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

- Bà Bùi Thị Thu H1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Thôn CX, xã CD, huyện VT, tỉnh VP; có mặt

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VP;

Địa chỉ: Đường HB, phường DD, thành phố VY, tỉnh VP;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Quốc D1; chức vụ: Phó Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh VT, tỉnh VP; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1964 bố, mẹ chồng của bà A là cụ Tô Quang L1 và cụ Nguyễn Thị C1 có mua đất của gia đình ông Nguyễn Văn D2 (ông D2 đã chuyển đi nơi khác, bà A không biết ông D2 chuyển đi đâu). Cụ L1 và cụ C1 mua của ông D2 diện tích bao nhiêu thì bà A không biết. Cùng năm 1964, cụ Nguyễn Thị V1 và cụ Tô Quang T2 là bố, mẹ của cụ Tô Quang L1 có cho thêm một phần đất, diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà A không rõ. Sau năm 1964, cụ L1 và cụ C1 không ở trên thửa đất đó ngay mà được khoảng 03 năm gia đình bà A lại mua thêm một thửa đất ở đối diện bên kia đường. Sau đó gia đình bà A chuyển sang đó ở, còn mảnh đất bên giáp nhà ông B, bà H1 thì để làm vườn, trồng chuối.

Đến năm 1987 cụ L1, cụ C1 mới làm nhà trên mảnh đất giáp nhà ông B, bà H1 hiện nay. Khi làm nhà có xây tường bao loan phía giáp nhà ông B, bà H1 và giáp đường liên thôn, còn các phía còn lại là rặng rào. Khi xây tường bao loan giữa gia đình bà A và gia đình bên ông B không xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp gì. Sau khi làm nhà thì trên đất có cụ L1, cụ C1 cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Tô Quang L2 và các con của bà A, ông L2 sinh sống trên thửa đất, ngoài ra không có ai sinh sống cùng nữa. Năm 1991 cụ L1 chết.

Đến năm 1992 chồng bà A là ông Tô Quang L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 203 + 209 diện tích là 540m² (200m² đất thổ cư và 340m² đất vườn nhưng gia đình không còn giữ được giấy chứng nhận cấp năm 1992 này). Lý do diện tích đất năm 1992 cấp cho ông L2 là 540m² bởi vì bao gồm

cả thửa số 203 và cả thửa 209 mà hiện nay thửa 209 đứng tên ông Tô Quang L3 (em trai của ông L2).

Năm 2003 ông L2 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hệ tọa độ mới thì thửa đất số 203, tờ bản đồ 12 có diện tích 240m^2 đổi thành thửa số 110, tờ bản đồ 05 có diện tích $383,3\text{m}^2$. Lý do diện tích tăng lên là do sai số khi đo đạc thời điểm khác nhau, nhưng thời điểm năm 2003 khi được cấp thì không ai có ý kiến gì và cũng không ai có tranh chấp gì.

Năm 2007 vợ chồng bà A, ông L2 dỡ bỏ nhà cũ xây nhà mới là nhà 05 gian như hiện nay. Phía giáp nhà ông B, bà H1 vẫn giữ tường bao loan cũ do cụ C1 và cụ L1 xây từ trước không thay đổi.

Năm 2014 ông L2 chết, khi đó trên thửa đất chỉ còn cụ C1, bà A và vợ chồng con cái của con bà A là anh Tô Xuân H2 sống trên đất.

Đến ngày 09/6/2020 cụ C1 cùng bà A và các con của bà A có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cho bà A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 05 có diện tích $383,3\text{m}^2$. Trên cơ sở thỏa thuận đó, ngày 31/8/2020 bà A được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hệ tọa độ mới thì thửa số 110, tờ bản đồ 05 có diện tích $383,3\text{m}^2$ thành thửa đất số 245, tờ bản đồ 28, diện tích $382,7\text{m}^2$.

Quá trình cấp giấy chứng nhận năm 2020, địa chính xã đo lại, gia đình bà A mới biết đất gia đình bà bị thiếu đất, vị trí bị thiếu chính là phần công trình phụ, chuồng gà và có 01 cây mít nhà ông, bà Q1 B.

Hiện nay ranh giới giữa nhà bà A và nhà bà B là bức tường xây gạch xi do gia đình nhà bà A xây năm 1987. Khi xây bức tường này thì có xây lui về phía đất nhà bà A vì có hồ phân nhà bà A. Có 01 bức tường đầu đốc của công trình phụ nhà bà A xây năm 2021 nối thẳng với bức tường gạch xi, bức tường đầu đốc này cũng xây lui vào đất của bà A. Giáp phía đầu công trình phụ nhà bà A xây năm 2021 có 01 nhà kho mái vẩy lợp ngói của nhà ông B làm năm bao nhiêu thì bà A không nhớ (ông B trình bày làm năm 1970) diện tích hơn chục m^2 , là làm trên $20,9\text{m}^2$ đất của nhà bà A (đang tranh chấp) nên yêu cầu ông B phải tháo dỡ. Mặc dù gia đình ông B làm nhà kho nói trên đã mấy chục năm trên đất của bà A nhưng đến nay bà A mới kiện đòi lại đất và yêu cầu tháo dỡ nhà kho vì trước đây hai nhà hòa hảo, không có mâu thuẫn gì nên cho mượn (cho mượn từ năm 1970 không có văn bản gì). Nay bà A có nhu cầu sử dụng phần đất này nên mới khởi kiện đòi lại.

Tại đơn khởi kiện bà A đề nghị nhà ông, bà B Q1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là $40,3\text{m}^2$ và tháo dỡ các công trình có trên đất. Nhưng quá trình giải quyết vụ án bà A có thay đổi diện tích đất buộc ông, bà B Q1 phải trả lại diện tích đất là

18,8m² nhưng sau khi đo đạc thẩm định và tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Tòa án: Buộc ông, bà B Q1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 20,9m² của thửa đất số 245, tờ bản đồ 28, địa chỉ: Thôn CX, xã CD, huyện VT và tháo dỡ các công trình có trên phần đất này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà A không đồng ý vì yêu cầu phản tố của ông B là không có cơ sở.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bố, mẹ ông B là ông Lê Xuân K1, bà Tô Thị T2. Ông ngoại của ông B là cụ Tô Quang C2, sinh năm 1906 (chết năm 1989) và bà ngoại của ông B là cụ Tô Thị X1, sinh năm 1903 (chết năm 1994) (hai cụ là bố mẹ đẻ của bà Tô Thị T2). Khi còn sống hai cụ C2 và cụ X1 có diện tích đất 528m², thửa 204, tờ bản đồ số 12 (theo bản đồ 299 và sổ mục kê lập năm 1975). Năm 1990 Ủy ban nhân dân xã CD làm đường dân sinh diện tích đất bị lấy làm đường mất khoảng 57m². Đến năm 1992 cụ X1 ra UBND xã CD để làm thủ tục tách thửa đất trên như sau:

+ Cho ông Lê Xuân K1 và bà Tô Thị T2 được hưởng là 231m².

+ Bà Tô Thị X1 được quyền sử dụng là 240m².

(Việc tách thửa này được thể hiện tại sổ theo dõi tách thửa năm 1992).

Khi cụ X1 ốm và chết năm 1994, hai thửa đất trên vẫn giao lại toàn bộ cho ông K1 và bà T2. Nhưng hiện nay không hiểu vì lý do gì trên bản đồ 299 chỉ thể hiện thửa 204, tờ bản đồ số 12, diện tích chỉ ghi 240m², còn thiếu 231m². Đến năm 2000 – 2001 trong sổ mục kê và bản đồ 299 cũng chỉ ghi thửa 204, tờ bản đồ số 12, diện tích chỉ ghi 240m², tên người sử dụng Lê Xuân K1.

Đến khoảng năm 1992- 1993 bố ông là cụ K1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 282m² thửa 204, tờ bản đồ số 12 (bản đồ 299). Còn lại chưa được cấp khoảng 169m².

Đến năm 2019 khi cụ K1 chết, ông B làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sang tên ông B và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 978670 ngày 24/9/2020 đứng tên chủ sử dụng Lê Xuân B.

Đối với phần diện tích đất hiện nay đứng tên bà A: Căn cứ vào sổ mục kê lập năm 2000 diện tích gia đình bà A thể hiện thửa 203, tờ bản đồ số 12 bản đồ 299 can vế năm 1984 diện tích 240m². Nhưng đến ngày 29/8/2003 UBND huyện VT, tỉnh VP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W238550 lại thể hiện diện tích 383,3m² thửa số 110, tờ bản đồ số 05 đo vẽ năm 2001. Vay thửa 203, tờ bản đồ số 12 bản đồ 299 can vế năm 1984 diện tích 240m², đến năm 2001 được đo lại là thửa

số 110, tờ bản đồ số 05 diện tích đất 383,3m² tăng đột biến là 143,3 m². Trong bản đồ 299 và bản đồ năm 2001 thể hiện các cạnh tiếp giáp với các hộ liền kề cố định không thay đổi chỉ có cạnh tiếp giáp nhà ông B (bà T2) thay đổi. Trong quá trình sử dụng đất gia đình bà A không có sự mua bán chuyển nhượng đất với các hộ liền kề. Nên diện tích đất tăng lên chỉ là do lấn chiếm sang đất của nhà ông B. Sau khi ông L2 chết bà A đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/8/2020 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 859792 đứng tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963.

Từ các căn cứ phân tích trên, bị đơn xác định khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 cho ông Tô Quang L2 (chồng bà A sau được cấp đổi cho bà Nguyễn Thị A năm 2020 đã không cấp đúng diện tích đất theo hồ sơ gốc của UBND xã quản lý. Quá trình đo đạc đã lấn chiếm của gia đình ông B khoảng 130m²)

Hiện bà A đang sử dụng thửa 245, tờ bản đồ 28, Thôn CX, xã CD, diện tích 382,7m² (CX 853792). Hiện ông B đang sử dụng thửa 260, tờ bản đồ 28, Thôn CX, xã CD, diện tích 282m² (CX 978670)

Như vậy gia đình ông B, bà H1 không lấn chiếm đất của gia đình bà A mà ngược lại, chính gia đình bà A đang lấn chiếm đất của gia đình ông B, bà H1.

Vì vậy ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông B đã có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà A phải trả lại diện tích đất là 130m², tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối có trên phần đất này và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên bà A.

Sau khi đo đạc thẩm định, tại phiên hòa giải đại diện bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà A phải trả lại diện tích đất là 71,2m² tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối có trên phần đất này và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên bà Nguyễn Thị A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không đề nghị Tòa án giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H1 trình bày:

Bà là vợ ông B, trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập, bà đồng quan điểm với bị đơn là ông B. Bà xác nhận công trình phụ, bếp xây trên phần đất mà bà A cho rằng ông B lấn chiếm là tài sản chung của bà và ông B, ngoài ra không liên quan đến ai khác. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà đồng ý với đơn yêu cầu phản tố của ông B, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà A phải trả lại diện tích đất là 71,2m² tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối có trên phần đất này và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay

đứng tên bà Nguyễn Thị A. Tại phiên tòa, bị đơn nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không đề nghị Tòa án giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nữa thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VP, ông Hoàng Quốc D1 trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VP đã thực hiện thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 853792 cho bà Nguyễn Thị A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 978670 cho ông Lê Xuân B theo quy định tại Điều 188, điểm d khoản 1 Điều 195 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh VP đã quyết định:

Áp dụng các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc buộc ông Lê Xuân B phải trả lại bà 20,9m² quyền sử dụng đất lấn chiếm và buộc ông Lê Xuân B, bà Bùi Thị Thu H1 phải tháo dỡ các công trình xây trên đất lấn chiếm ở Thôn CX (thôn CB cũ), xã CD, huyện VT, tỉnh VP.

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 245, tờ bản đồ số 28 địa chỉ: thôn Cao Bình (nay là Cao Xá), xã CD, huyện VT, tỉnh VP hiện đứng tên bà Nguyễn Thị A với thửa đất số 260, tờ bản đồ 28, địa chỉ: thôn Cao Bình (nay là Cao Xá), xã CD, huyện VT, tỉnh VP hiện đứng tên ông Lê Xuân B giáp với bức tường xây bằng gạch xi và đầu đốc công trình phụ nhà bà A có ký hiệu TT5 đến điểm có ký hiệu HT và nối tiếp từ điểm có ký hiệu HT đến điểm có ký hiệu TT2 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/8/2022 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ CDP (Bức tường xây bằng gạch xi và tường của công trình phụ thuộc phần đất của bà A).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Xuân B về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên bà

Nguyễn Thị A đòi với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 28 tại thôn Cao Bình (nay là Cao Xá), xã CD, huyện VT, tỉnh VP và buộc bà Nguyễn Thị A trả lại diện tích đất là 71,2m² lấn chiếm, tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối có trên phần đất này.

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

Ngày 05/10/2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của bà A là bà Hoàng Thị Minh D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng tòa án sơ thẩm không căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cả 2 hộ thể hiện hộ bà A thiếu đất, hộ ông B thừa đất; Diện tích đất đo đạc thực tế của hộ bà A cũng thiếu so với Bản đồ đo vẽ qua các thời kỳ. Nguyên nhân có biến động diện tích đất của các hộ là do cách tính diện tích sai còn Bản đồ qua các thời kỳ tương đối trùng khớp và giống nhau nhưng hình thể thửa đất tại sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm không đúng như Bản đồ địa chính. Cụ thể: Trước đây chiều rộng phía sau của nhà ông B chỉ 16m, Đại diện của 2 hộ đã ký Biên bản xác định cạnh sau của nhà bà A là 25m, của nhà ông B đo thực tế là 16,8m nhưng sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm thể hiện cạnh sau của nhà ông B là 19m. Từ đó Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A là không có căn cứ.

Mặt khác, Bà A khởi kiện chỉ yêu cầu đòi đất nhưng Bản án sơ thẩm lại xác định ranh giới của hai hộ là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa Bản án sơ thẩm; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc buộc ông Lê Xuân B, bà Bùi Thị Thu H1 phải tháo dỡ các công trình xây trên đất lấn chiếm ở Thôn CX (thôn CB cũ), xã CD, huyện VT, tỉnh VP để trả lại cho bà A diện tích 20,9m² quyền sử dụng đất lấn chiếm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Lê Xuân B) là ông Trần Văn L1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án: Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A về việc buộc ông B phải trả lại quyền sử dụng diện tích 20,9m² đất là đúng pháp luật. Quá trình giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại

phiên tòa hôm nay không phát sinh tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị A.

Tuy nhiên tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên nội dung xác định ranh giới giữa hai thửa đất là không chính xác; không tuyên nội dung các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án là thiếu sót. Ngoài ra, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai, do đó, bà A chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Bản án sơ thẩm buộc bà A chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.045.000 đồng là không chính xác nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về các nội dung này.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác kháng cáo của bà A, Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên xác định ranh giới đất, tuyên các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và tuyên bà A phải chịu án không có giá ngạch. Giữ nguyên các quyết định khác của Bản án sơ thẩm và miễn án phí phúc thẩm cho bà A.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Xuân B, bà Bùi Thị Thu H1 phải tháo dỡ các công trình xây trên đất lấn chiếm để trả lại bà diện tích đất khoảng 40,3m² (Sau khi đo đạc bà A yêu cầu ông B trả 20,9m²) thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 28 tại đội 9, Thôn CX (thôn CB cũ), xã CD, huyện VT, tỉnh VP; bị đơn là ông Lê Xuân B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất nêu trên và buộc bà Nguyễn Thị A tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối có trên phần diện tích 71,2m² đất ông cho rằng bị bà A lấn chiếm để trả lại đất cho ông nên Tòa án nhân dân tỉnh VP thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Minh D1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm dừng phiên tòa để trưng cầu cơ quan chuyên môn căn áp bản đồ của các thời kỳ và thu thập ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm rõ biến động tăng, giảm chiều dài của cạnh sau (tức cạnh hướng Đông) thửa đất số 245 của hộ bà Nguyễn Thị A và thửa

đất số 115 của hộ ông Lê Xuân B. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ liên quan đến nguồn gốc và quá trình các hộ sử dụng hai thửa đất nêu trên, đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp; UBND xã CD và UBND huyện VT, tỉnh VP đã có quan điểm về biến động tăng, giảm diện tích đất được cấp so với diện tích đất sử dụng thực tế của hai hộ bà A và ông B. Việc chứng minh, thu thập chứng cứ đã được Tòa án sơ thẩm thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm dừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[4] Các bên đương sự trình bày không thống nhất về diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A yêu cầu ông Lê Xuân B phải trả là 20,9m² đất thuộc thửa số 260, tờ bản đồ 28 tại thôn Cao Bình (nay là Cao Xá), xã CD, huyện VT, tỉnh VP vì nguồn gốc đất là của cụ Tô Quang L1 và cụ Nguyễn Thị C1 (bố mẹ chồng bà A) để lại. Năm 1992, UBND huyện VT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 203 + 209 diện tích là 540m² (200m² đất thổ cư và 340m² đất vườn đứng tên ông Tô Quang L2 (chồng bà A). Hiện nay thửa 209 đứng tên ông Tô Quang L3 (em trai của ông L2). Tuy nhiên, bà A không cung cấp được giấy chứng nhận cấp năm 1992 đứng tên ông L2.

Năm 2003, ông Tô Quang L2 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hệ tọa độ mới là thửa đất số 203, tờ bản đồ 12 có diện tích 240m² đổi thành thửa số 110, tờ bản đồ 05 có diện tích 383,3m². Ngày 31/8/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hệ tọa độ mới là thửa đất số 245, tờ bản đồ 28, diện tích 382,7m² đứng tên bà A. Diện tích thực trạng là 363m², ít hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $382,7\text{m}^2 - 363\text{m}^2 = 19,7\text{m}^2$ đất nên bà A khởi kiện yêu cầu ông Lê Xuân B trả đất.

Bị đơn ông Lê Xuân B không đồng ý trả đất và có yêu cầu phản tố cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cố Tô Quang C2 và cố Tô Thị X1 (ông bà ngoại ông B) để lại cho bố mẹ ông là cụ Lê Xuân K1 và cụ Tô Thị T2 471m² (tài sản theo di chúc thừa năm 1992, diện tích đất của cố Xe 240m², diện tích đất của cụ Kiềm, cụ Thiện là 231m²). Năm 1992 - 1993 cụ Kiềm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 282,2m² đất thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 12 (bản đồ 299), còn lại chưa được cấp khoảng 169m². Năm 2019, khi cụ Kiềm chết, ông B được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 978670 ngày 24/9/2020 đối với diện tích 282m². Hiện trạng thửa đất ông B đang sử dụng 301,7m². Như vậy, diện tích đất ông B đang sử dụng thiếu 71,6m² so với tổng diện tích 471m² cụ Kiềm, cụ Thiện để lại cho vợ chồng ông trong khi diện tích đất của hộ bà A tăng không có nguyên nhân.

Do đó, bị đơn ông Lê Xuân B có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà A trả lại tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối trên diện tích $71,6\text{m}^2$ đất để trả đất cho ông và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên bà Nguyễn Thị A. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Lê Xuân B nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định.

[5] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 28 diện tích $382,7\text{m}^2$ (theo bản đồ 299 là thửa 203, tờ bản đồ số 12, diện tích 240m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp đứng tên bà Nguyễn Thị A tiếp giáp với thửa đất số 260, diện tích 282m^2 (theo bản đồ 299 là thửa 204) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 978670 ngày 24/9/2020 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh VP cấp đứng tên ông Lê Xuân B.

Tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2022 thể hiện:

- Thửa đất số 245 đứng tên bà Nguyễn Thị A có diện tích thực trạng là 363m^2 (Ít hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $382,7\text{m}^2 - 363\text{m}^2 = 19,7\text{m}^2$).

- Thửa đất số 260, đứng tên ông Lê Xuân B có diện tích thực trạng là $301,7\text{m}^2$ (Nhiều hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $301,7\text{m}^2 - 282\text{m}^2 = 19,7\text{m}^2$).

- Diện tích mà bà A cho rằng ông B lấn chiếm đo được là $20,9\text{m}^2$. Trên diện tích tranh chấp có phần diện tích $11,3\text{m}^2$ của một nhà kho lợp mái ngói đỏ (diện tích $13,8\text{m}^2$) do bố mẹ vợ ông B xây năm 1970 và có một cây mít nhỏ hiện ông B đang quản lý, sử dụng.

- Ranh giới giữa nhà bà A và nhà ông B là bức tường xây gạch xi do gia đình bà A xây năm 1987, nối thẳng với 01 bức tường đầu đốc của công trình phụ do bà A xây năm 2021.

Đối chiếu giữa diện tích đo thực tế là 363m^2 với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A là $383,9\text{m}^2$, thiếu $19,7\text{m}^2$.

[6] Xét thấy: Mặc dù diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa số 245 của bà A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ranh giới giữa 2 thửa đất theo giấy chứng nhận lại không trùng với ranh giới thực tế sử dụng của 2 gia đình. Ranh giới thực tế là bức tường do bố mẹ chồng của bà A xây đã hơn 30 năm được các bên sử dụng ổn định không có ý kiến gì; gia đình ông B đã sử dụng đất tranh chấp làm nhà kho được hơn 50 năm mà gia đình bà A cũng không có tranh

chấp. Lời khai của bà A trong quá trình tham gia tố tụng không thống nhất về việc gia đình ông B sử dụng diện tích đất này từ trước đến nay: Ban đầu bà A khai do nhà ông B lấn đất nhưng đến năm 2020 khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết bị lấn chiếm; sau đó bà A lại xác định diện tích đất tranh chấp đã cho nhà ông B mượn nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

[7] Biên bản xác minh và kiểm tra hiện trạng thửa đất 245 của bà A ngày 23/3/2020 có bà Thiện (mẹ ông B) ký giáp ranh chỉ thể hiện diện tích thửa đất là 382,7m², không mô tả cụ thể các mặt tiếp giáp của thửa đất với các hộ xung quanh. Tại Biên bản xác minh ngày 10/8/2022, UBND xã CD, huyện VT xác định diện tích đo đạc thực tế của 2 thửa đất trên chênh lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hai hộ là do sai số khi đo đạc. Do đó, ranh giới, diện tích đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 của bà Nguyễn Thị A là không đúng thực tế sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A về việc buộc ông B phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên là đúng pháp luật. Quá trình giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay không phát sinh tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị A.

[8] Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên nội dung xác định ranh giới giữa hai thửa đất là không chính xác mà cần giữ nguyên ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất; không tuyên nội dung các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án là thiếu sót. Ngoài ra, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai, do đó, bà A chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Bản án sơ thẩm buộc bà A chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.045.000 đồng là không chính xác. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm về các nội dung này của Kiểm sát viện tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[9] Các phần 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.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa cách tuyên của Bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A; sửa cách tuyên của Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh VP như sau:

Áp dụng các Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Xuân B về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đứng tên bà Nguyễn Thị A đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 28 tại thôn Cao Bình (nay là Cao Xá), xã CD, huyện VT, tỉnh VP và buộc bà Nguyễn Thị A tháo dỡ toàn bộ các công trình cây cối để trả lại diện tích đất là 71,2m² lấn chiếm.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc buộc ông Lê Xuân B, bà Bùi Thị Thu H1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 20,9m² (đo thực tế là 19,7m² đất) tại Thôn CX (thôn CB cũ), xã CD, huyện VT, tỉnh VP để trả quyền sử dụng đất cho bà; giữ nguyên ranh giới đất của hai gia đình theo sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/8/2022.

1.3. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/8/2022.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 1.000.000 đồng bà A đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005259 ngày 02/04/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện VT. Hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại là 700.000 đồng.

- Hoàn trả ông Lê Xuân B 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố đã nộp theo biên lai số 0000740 ngày 02/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện VT, tỉnh VP.

2. Các phần 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.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà A số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm bà đã nộp tại biên lai thu số 0006909 ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện VT, tỉnh VP.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh VP;
- VKSND tỉnh VP;
- Cục THADS tỉnh VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Thái Duy Nhiệm Phạm Đình Khánh

Lê Thị Mai