

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày: 27/01/2021

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng  
đất và yêu cầu hủy Giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**  
***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Vũ Đông;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tất Nam;

Bà Phan Thị Vân Hương.

*Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Ông Phạm Thành Trung – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của nguyên đơn và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 425/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh T: Ông Trần Nho K, địa chỉ: Tổ 4, khu 9, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

**\* Bị đơn:** Ông Mạc Hữu T2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

2. Ủy ban nhân dân phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

3. Công ty TNHH HN.

Địa chỉ: Khu A, Hồ Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Anh Hoàng Hải N, sinh năm 1990.

5. Chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

6. Ông Mạc Quang C (đã chết).

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1940.

- Bà Nguyễn Thị Hồng L1, sinh năm 1960.

- Chị Mạc Thị Ngọc H.

- Anh Mạc Bảo N.

Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà L1, chị H, anh N1:* Ông Mạc Hữu T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

7. Bà Trịnh Thị L2 (vợ ông Hoàng Minh T).

Địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

8. Bà Phạm Thị D (vợ ông Mạc Hữu T2);

Địa chỉ: Khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 16/06/2010, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/05/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Minh T trình bày:

Năm 1989, ông được xã Y và Hạt kiểm lâm thành phố M, tỉnh Quảng Ninh giao cho 9.000m<sup>2</sup> đất để trồng rừng, trồng cây tại khu 7, phường H, thị xã M (nay là thành phố M), tỉnh Quảng Ninh, khoảng 02 tháng sau Hạt Kiểm lâm M đến đưa hợp đồng thuê khoán trông coi rừng cho ông với diện tích 05ha đến 06ha và gia đình ông được trả tiền trông coi rừng. Năm 2001 ông không có nhà, cán bộ địa chính xã Y xuống làm hợp thức đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó chỉ vợ ông ở nhà ông không nhớ rõ năm UBND xã cấp, nên trong hồ sơ ghi xã cấp năm 1994, thực tế đất của gia đình ông được cấp ngày 02/03/1993. Cụ thể vị trí thửa đất là phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Văn Lg, phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 18A, phía Tây Nam giáp ruộng canh tác, phía Tây Bắc giáp nhà ông Vương Văn B. Trong quá trình giải quyết vụ án có lúc ông T khai do sức ép của UBND xã có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Lg 100m<sup>2</sup> đất tức là 01 lô 5m x 20m (Chiều dài mặt đường 5m sâu vào ruộng canh tác 20m), lô đất của ông Lg phía Đông giáp ruộng nước, phía Tây giáp nhà ông; có lúc ông T lại khai gia đình ông không cắt đất chia cho ông Lg 100m<sup>2</sup>, ông không biết ông Lg là ai, chỉ biết cán bộ địa chính xã Y thông báo gia đình ông giáp ranh với đất nhà ông Lg.

Ngày 03/08/2004, UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 3.186m<sup>2</sup> đất số: D899850 cho hộ gia đình ông (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở, 2.190,8m<sup>2</sup> đất vườn tạp, 795,2m<sup>2</sup> đất tạm giao là hành lang giao thông). Đến ngày 21/06/2005 ông Mạc Hữu T2 đã kết hợp với UBND thành phố Móng Cái cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên đất nhà ông.

Tháng 07/2008, ông bán cho ông G 200m<sup>2</sup> đất của ông và 100m<sup>2</sup> đất hành lang, ông được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.896m<sup>2</sup> và ông G cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này nay ông G đã bán cho anh N (Là con trai ông).

Về nguồn gốc diện tích đất của ông T1: Ngày 30/07/1993, ông Mạc Quang C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Lg 100m<sup>2</sup>, thửa đất cách tim đường 16,5m, chiều dài vào ruộng cạnh tác là 18,5m, tổng chiều dài từ tim đường vào ruộng cạnh tác là 35m. Năm 1999, nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 18A, cấm mốc lộ giới từ tim đường vào 25m lấy đi một phần của thửa đất ông C đã mua, chiều dài vào ruộng cạnh tác (35m - 25m = 10m). Năm 2000, ông C cho ông T1 07x10 = 70m<sup>2</sup>, ông C không còn đất, chính vì vậy việc chuyển nhượng không có sơ đồ tách thửa.

Ông T1 đã lấn chiếm đất của ông như sau: Chữa chữ số 5 thành 8 trong giấy bán nhà ngày 30/07/1993; Vẽ một hình vuông yêu cầu ông ký giáp ranh; Sửa chữa bản vẽ sơ đồ khu đất xin hợp thức; Khai không lập hồ sơ giả, hợp thức đất mang tên Mạc Quang C; Giả mạo toàn bộ chữ ký của Mạc Quang C; vẫn sử dụng giấy mua nhà của Nguyễn Văn Lg và Mạc Quang C là T1 liệu hợp thức đất mà không có biến động gì sau khi đã chuyển nhượng cho Mạc Hữu T2; Giả mạo chữ ký của Mạc Quang C là hộ liên kề về phía Đông đẩy đất của ông T1 chồng lấn lên đất của ông; Cho 15 người T hành xây tường bao (ông ngăn cản không được nên đã viết đơn trình báo UBND thành phố Móng Cái). Như vậy, ông T1 khai không lập hồ sơ đất từ một hộ thành hai hộ, từ một thửa thành hai thửa để chiếm đoạt đất của ông và dùng vũ lực xây tường bao, phá cây cối, đe dọa chiếm đất của ông.

Hai bên xảy ra tranh chấp không tự giải quyết được, UBND phường H đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu ông T1 phải trả cho ông 220m<sup>2</sup> đất mà ông T1 lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 276713 mang tên Mạc Hữu T2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 276714 mang tên Mạc Quang C được cấp trái pháp luật dựa trên hồ sơ giả chồng lấn lên đất của ông.

### **Bị đơn ông Mạc Hữu T2 trình bày:**

Năm 1993, ông Mạc Quang C (là anh trai của ông) cho ông ở nhờ ngôi nhà trên mảnh đất của gia đình ông C liền kề với hộ ông T. Năm 2000, ông C cho ông một phần diện tích đất phía tây nhà ông C (giáp với đất của ông T) là 70m<sup>2</sup> đất ở và phần đất ông C khai hoang, đất khai hoang này là đất của nhà nước không phải đất của ông T. Năm 2002, ông xây một bức tường móng đá gạch đỏ dài 19m, cao 1,5m để xác định ranh giới giữa nhà ông với nhà ông T, hiện nay bức tường đã đổ nhưng móng vẫn còn, ông T có biết việc này nhưng không có ý kiến gì. Ngày 31/06/2005, UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông được

sử dụng 250m<sup>2</sup> đất, trong đó gồm 200m<sup>2</sup> đất ở và 50m<sup>2</sup> đất vườn tạp. Trong quá trình kiểm tra hiện trạng để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, ông T đã công nhận ranh giới đất giữa gia đình ông với gia đình ông T là bức tường, nên đã ký nhận vào hồ sơ cấp đất của ông với tư cách hộ liền kề.

Ngày 28/11/2008, ông tổ chức san gạt mặt bằng thì ông T cản trở không cho làm và rào lán một phần đất của gia đình ông. Ngày 09/01/2009, UBND phường H kiểm tra, tổ chức hòa giải, xác định ranh giới đất giữa nhà ông với nhà ông T theo móng bờ tường. Ông xác định ranh giới đất giữa hai nhà là móng tường đá do ông xây từ năm 2002 và là đường thẳng, không phải đường chéo, về chữ ký của ông C trong giấy tờ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là do ông C ủy quyền cho ông ký thay và chữ ký của người nộp tiền là anh Ngải ký thay ông (tại thời điểm đó mọi người nộp tiền cho trưởng khu và trưởng khu ký thay). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc trả lại 220m<sup>2</sup> đất ông không đồng ý; Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và ông C quá trình thực hiện thủ tục tuân theo đúng quy định của pháp luật thời điểm đó, việc thực hiện có thể có sai sót nhưng không phải lỗi của các ông và không làm thay đổi bản chất nội dung sự việc. Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Công ty trách nhiệm hữu hạn HN (viết tắt là Công ty HN) trình bày:**

Năm 2005, Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại T (nay là Công ty HN) được giao đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 2097/QĐ-UB ngày 24/06/2005 “V/v giao 266.144,1m<sup>2</sup> đất cho Công ty trách nhiệm hạn thương mại T để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu dân cư đô thị mới tại xã Y, thị xã M”. Thực hiện công tác bồi thường GPMB theo quy định, Công ty đã T hành lập hồ sơ trích thửa GPMB đối với các hộ dân ảnh hưởng nằm trong ranh giới dự án được giao đất tại Quyết định số 2097/QĐ-UB ngày 24/06/2005. Hộ ông Hoàng Minh T là một trong số hộ dân bị thu hồi đất để thực hiện dự án.

Hộ ông Hoàng Minh T được lập hồ sơ trích thửa giải phóng mặt bằng là thửa đất số 07 tờ bản đồ số 04 giải phóng mặt bằng với tổng diện tích là 4.193,4m<sup>2</sup> (trong đó diện tích thu hồi là 2.293,2m<sup>2</sup>; diện tích hành lang đường là 513,9m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 1.386,3m<sup>2</sup>). Theo trích lục hồ sơ GPMB đối với hộ ông Hoàng Minh T thì diện tích còn lại là 1.386,3m<sup>2</sup> chiều dài tám đường Quốc lộ 18A còn lại 21,43m (mốc 19-20), chiều dài giáp hộ ông T1 (mốc 20-21) là 40,99m (về phía Đông Nam thửa đất). Hộ ông T đã được UBND thị xã M (nay là thành phố M) phê duyệt phương án bồi thường GPMB tại Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 21/04/2008. Hộ gia đình ông T đã nhận tiền đền bù và bàn giao phần đất đã bị thu hồi cho Công ty theo Biên bản chi trả và nhận tiền bồi thường GPMB ngày 21/07/2008. Tuy nhiên, để tránh phá vỡ cấu trúc ngôi nhà của ông T, ngày 12/01/2007 giữa Công ty và hộ gia đình ông T đã thỏa thuận không cắt bỏ phần mái hiên nhà của gia đình ông T (Vì phần mái hiên này chiếm dụng vào một phần vỉa hè của dự án không ảnh hưởng đến giao thông).

Mặt khác, hộ ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AM 410324, số vào sổ cấp giấy H01842 ngày 23/07/2008) đã không trừ đi phần diện

tích đã bị thu hồi và bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án khu đô thị mới Y của Công ty. Còn sự việc tranh chấp đất đai giữa hộ ông T và hộ ông T1 xảy ra thời điểm tháng 11/2008 (Sau thời điểm Công ty đã chi trả tiền bồi thường và nhận phần đất thu hồi của hộ ông T về phía Đông Nam phần đất còn lại sau giải phóng mặt bằng của hộ ông T).

Công ty có ý kiến như sau: Phần diện tích đất thu hồi để lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đối với hộ ông T để triển khai dự án Khu đô thị mới Y của Công ty không liên quan đến sự việc tranh chấp đất đai giữa ông T và ông T1; Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thu hồi, hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thuộc thẩm quyền của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật, không liên quan đến Công ty.

### **Ông Mạc Quang C trình bày:**

Ông có mua đất của ông Lg năm 1993, sau khi mua ông đến ở và sau đó ông T1 cũng đến ở cùng. Hai anh em có khai hoang thêm đất ở bên cạnh. Đến ngày 25/04/2000, ông có cho ông T1 diện tích theo giấy tờ là 70m<sup>2</sup> nhưng thực tế là ngoài 70m<sup>2</sup> ông còn cho ông T1 cả phần diện tích đất ông khai hoang. Lúc ông mua đất thì ông T1 chưa ở, sau này ông T đến ở nhờ trạm biên phòng (đất của ông Lg cũng ở gần trạm biên phòng) ở trên đồi. Khi trạm biên phòng chuyển đi thì ông T vẫn ở lại tại khu nhà trên. Việc ông T hợp thức hóa đất như thế nào ông không nắm rõ. Về nguồn gốc đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang sử dụng là 156m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở và 50m<sup>2</sup> đất vườn tạp. Năm 1993, ông mua của ông Lg 100m<sup>2</sup> và được UBND xã Y xác nhận, sau đó anh K cán bộ địa chính đo đạc và xác nhận cho gia đình ông sử dụng đất với chiều mặt đường là 08m, chiều sâu 18m. Sau đó ông khai hoang thêm về hai bên, một bên là đồi của Hạt kiểm lâm và đã bị xử phạt vì lấn chiếm, một bên khai hoang ruộng do người hoa để lại (phía nương nước). Ông Lg và ông K hiện nay vẫn còn sống. Có việc sửa chữa sổ liệu ở phần đầu của Giấy bán nhà giữa ông và ông Lg nhưng tại phần cuối giấy bán nhà ông K là địa chính xã cũng đã xác nhận lại số đo của các cạnh của diện tích đất chuyển nhượng, về ranh giới đất giữa nhà ông T và ông T1 thì sau khi mua đất của nhà ông Lg, anh em ông đã xây tường rào làm ranh giới với đất nhà ông T và ranh giới này là đường thẳng. Khi xây ông T biết việc này và không có ý kiến gì, ông T1 được cấp đất theo đúng ranh giới đã xác lập. Chữ ký Chuyển trong giấy tờ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 là do ông ủy quyền cho anh T1 ký thay. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và ông T1 quá trình thực hiện thủ tục tuân theo đúng quy định của pháp luật thời điểm đó, việc thực hiện có thể có sai sót nhưng không phải lỗi của các ông và không làm thay đổi bản chất nội dung sự việc. Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày:**

Đối với hồ sơ cấp đất của hộ ông Mạc Hữu T2: Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất theo mẫu thì mục tứ cận (các hộ giáp ranh); có chữ ký của hộ kế cận là của ông T còn lại chỉ ghi trên chủ sử dụng đất kề cận, mục ý kiến của trưởng thôn

bỏ trống, mục ý kiến của UBND xã cũng bỏ trống như vậy là trái quy định. Tại biên bản kiểm tra thực địa có sự tẩy xóa về diện tích đất, đường giáp ranh giữa nhà ông T1 và nhà ông T có hai đường kẻ; Biên bản thiếu chữ ký của các thành phần (tổ công tác thị xã, tổ chuyên môn), không có chữ ký của chủ hộ (chủ sử dụng đất) như vậy là không đúng theo quy định của pháp luật. Tại biên bản xét duyệt đất ở nông thôn áp dụng sai hạn mức đất ở (hạn điền đất ở) (không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số 2515/2000/QĐ-UBND ngày 02/10/2000 của UBND tỉnh Quảng Ninh); sai mục đích sử dụng đất (không có loại đất tạm giao).

Đối với hồ sơ cấp đất đối với hộ ông Hoàng Minh T: Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất theo mẫu thì sơ đồ thửa đất giáp ranh giữa nhà ông T và nhà ông T1 là đường thẳng; mục tứ cận (chữ ký người kê cận) có chữ ký của bà D vợ ông T1 còn lại chỉ ghi tên chủ sử dụng đất giáp ranh; mục ý kiến của trưởng thôn và UBND xã bỏ trống là không đúng quy định. Biên bản kiểm tra thực địa thì đường giáp ranh nhà ông T1 là đường chéo, tuy nhiên có sự tẩy xóa về diện tích, không thể hiện được ai là người đo, ai là người vẽ; thiếu chữ ký của các thành phần trong biên bản (tổ công tác thị xã). Tại biên bản xét duyệt đất ở nông thôn áp dụng sai hạn mức đất ở (hạn điền đất ở) (không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số 2515/2000/QĐ-UBND ngày 02/10/2000 của UBND tỉnh Quảng Ninh); sai mục đích sử dụng đất (không có loại đất tạm giao). Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi đất tạm giao là không đúng quy định.

Như vậy, về thủ tục thợp thức hóa quyền sử dụng đất giữa hai hộ trên không đúng quy định của pháp luật. Theo khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật đất đai 2013 thì hai hộ trên thuộc trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại theo quy định khi có kết luận của Thanh tra hoặc văn bản có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai. Đề nghị Tòa án hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai hộ ông T và ông T1.

Riêng đối với nội dung liên quan đến cạnh tiếp giáp thửa đất nhà ông T và ông T1: Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông T1 là đường thẳng, không đồng nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông T. Nguyên nhân là do trước đây khi đo vẽ hợp thức hóa đất ở cho các hộ dân theo chỉ thị 18/CP của Chính phủ, khi đó UBND xã Y (nay là phường H) có thành lập tổ công tác để thực hiện công việc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Trong đó có trung dụng cán bộ xã không có chuyên môn để làm công tác đo đạc ngoài thực địa, mặt khác việc đo vẽ thửa đất bằng tay nên không chính xác so với thực tế, Việc thiết lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất của hộ ông T và hộ ông T1 tại thời điểm năm 2003 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các năm 2004, 2005 chưa đo vẽ bằng máy và chưa có bản đồ địa chính để gắn tọa độ nên kích thước, hình thửa thửa đất so với thực tế không chính xác.

### **Bà Trịnh Thị L2 (vợ ông T) trình bày:**

Về việc ký giáp ranh giữa hộ gia đình bà và hộ gia đình ông T1 thì bà không nhớ chính xác vào thời gian nào, nhưng bà chứng kiến có việc ông T1 mang 01 tờ giấy A4 có 01 hình vuông sang nói với chồng bà ký giáp ranh để ông T1 làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chồng bà đã ký vào. Bà không tham gia việc đo đạc thực địa đất của hộ ông T1 và cũng không ký vào biên bản kiểm tra

thực địa. Có sự khác nhau trong 02 hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai gia đình vì đất nhà bà chéo nên đường giáp ranh là đường chéo còn giáp ranh nhà ông T1 thẳng do ông T1 vẽ thêm nên khi ông T1 san gạt đốt cây cối để xây tường bao bà mới biết đường giáp ranh nhà ông T1 là đường Thẳng. Ngoài ra, không có việc năm 2002 hộ gia đình ông T1 xây bức tường giáp ranh mà là vào năm 2009 khi đó gia đình bà đã làm đơn báo UBND thành phố Móng Cái và thanh tra xây dựng thành phố xuống lập biên bản nhưng ông T1 không ký vào, đến năm 2012 gia đình ông T1 tiếp tục xây tường bao cao hơn như hiện trạng hiện nay.

**Bà Phạm Thị D (vợ ông T1) trình bày:**

Về việc ký giáp ranh giữa hộ gia đình bà và hộ gia đình ông T thì bà không nhớ chính xác vào thời gian nào nhưng việc đo đạc và ký giáp ranh thì hộ gia đình ông T làm trước gia đình bà. Khi hộ gia đình ông T thực hiện đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có chứng kiến việc đo theo móng bờ tường và ký vào biên bản giáp ranh (vì hôm đó chồng bà không có mặt ở nhà nên bà ký thay), khi gia đình bà thực hiện việc đo đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không tham gia nên không biết như thế nào. Bà không biết vì sao có sự khác nhau về đường giáp ranh giữa đất của gia đình bà và gia đình ông T. Thời điểm năm 2002 gia đình bà xây bức tường giáp ranh giữa hai nhà thì không xảy ra tranh chấp, khi xây bức tường có anh Đ và anh Ch thường trú tại khu 5, phường H xây cho gia đình bà.

**Ông Nguyễn Thành L3 trình bày:**

Nguồn gốc đất của gia đình ông được UBND xã Y (nay là UBND phường H) cấp vào khoảng năm 1992 hoặc năm 1993 nhưng ông không nhớ cụ thể diện tích là bao nhiêu vì người xin đất cho gia đình ông là anh V cùng làm lâm trường với ông, anh V là người chỉ cho ông mảnh đất UBND xã Y cấp cho gia đình ông, việc cấp đất không có Quyết định hay giấy tờ gì, chỉ có 01 tờ biên lai nộp thuế. Mục đích cấp đất cho gia đình ông để làm nhà ở và chăn nuôi. Nhưng khoảng một thời gian sau gia đình ông không còn nhu cầu chăn nuôi và cũng không ở đó nên đã cho ông C diện tích đất mà UBND xã cấp cho gia đình ông, khi đó gia đình ông chưa làm nhà trên mảnh đất đó. Giữa ông và ông C không có việc mua bán đất với nhau (vì ông và ông C là chỗ quen biết từ trước nên khi ông C nói nhường lại mảnh đất ông cũng đồng ý), việc sửa chữa trong giấy tờ ông không biết. Thời điểm UBND xã cấp đất cho gia đình ông, ông không để ý có hộ gia đình nào giáp ranh hay không vì trên đất gia đình ông toàn là cây nên không biết hộ ông T ở vị trí nào và cũng không có mương nước cạnh đất của gia đình ông.

**Ông Lê Ngọc G trình bày:**

Vào tháng 07/2008 ông có mua của ông T một mảnh đất diện tích 200m<sup>2</sup> tại khu 7, phường H, thị xã M (nay là thành phố M), tỉnh Quảng Ninh, phía Bắc phía trước giáp đường 18A, phía Nam, phía Tây, phía Đông giáp nhà ông T. Khi đo đạc mảnh đất có mặt của nhà ông T và địa chính thị xã M, khi đó đất chưa có tường rào, chỉ là một mảnh vườn và đồi không có nhà, miếng đất không giáp với nhà ông T1. Khi ông mua mảnh đất của ông T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 200m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: Đất ở, thời gian sử

dụng: Lâu dài và không tranh chấp nào xảy ra, giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Mảnh đất đã được chuyển quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc G và vợ ông là Lại Thị Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HI 841 do UBND thị xã M cấp ngày 23/07/2008. Việc tranh chấp của ông T và ông T1 xảy ra như thế nào ông không biết và cũng không liên quan.

Vào ngày 13/03/2018 anh và gia đình ông Lê Ngọc G có thỏa thuận ký hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ khu 7, phường H, M với số tiền 1.900.000.000 đồng. Tại thời điểm bán nhà đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM410328 do UBND thị xã M cấp ngày 23/07/2008 và sử dụng ổn định từ đó đến khi ký hợp đồng, trên sổ đỏ thể hiện vị trí đất được xác định 03 mặt giáp ranh nhà ông T, mặt còn lại là đường Quốc lộ 18A. Ông đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Móng Cái cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK683982 ngày 18/05/2018.

Sau hai lần Tòa án tổ chức đo đạc hiện trạng sử dụng đất giữa hộ ông T và hộ ông T1, ông thấy đường thẳng (số 7 và số 12) của gia đình ông T1 cho rằng là đất của mình và đang sử dụng là một đường chéo không vuông góc với đường 18A, trong đó điểm số 7 phía ngoài mặt đường Quốc lộ 18A đã dè sang phần hành lang giao thông và là mặt tiền ô đất của ông đang sử dụng 0,21m (điểm số 7 và 17) và điểm số 12 điểm phía trong cuối đường thẳng cách ô đất của ông sử dụng một khoảng. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, đường thẳng số 7-12 được xác định là 01 đường thẳng vuông góc với đường Quốc lộ 18A, ô đất của ông cũng vuông góc với đường Quốc lộ 18A, do đó giữa đất nhà ông và đất nhà ông T1 song song với nhau, không thể có điểm giáp ranh và chồng lấn.

*Bản án đã qua một lần xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm, cụ thể như sau:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2011/DS-ST ngày 12/05/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự; khoản 7 Điều 25, Điều 131, Điều 141 Bộ luật tố tụng dân sự; quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh T về việc hộ gia đình ông Mạc Hữu T2 lấn chiếm của gia đình ông T 160m<sup>2</sup> đất tại khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 13/05/2011, ông T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2012/DS-PT ngày 12/06/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh căn cứ khoản 1 Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, Điều 281 Bộ luật dân sự; Điều 50 Luật đất đai; quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T đã nhiều lần nộp đơn khiếu nại bản án và đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 05/05/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 14/KNGĐT-VC1-DS đối với Bản án số: 15/2012/DS-PT ngày 12/06/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh; Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy



bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 03/2011/DSST ngày 12/05/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 96/2016/DS-GĐT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 1, 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 15/2012/DS-PT ngày 12/06/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2011/DS-ST ngày 12/05/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái \, tỉnh Quảng Ninh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh thụ lý vụ án theo Quyết định chuyển hồ sơ vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái với nội dung: Nguyên đơn yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T1 và hộ ông C.

Tòa án đã tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất của hộ ông Hoàng Minh T và ông Mạc Hữu T2, theo sơ đồ hiện trạng đang sử dụng đất của hộ ông Hoàng Minh T và ông Mạc Hữu T2 thể hiện: Diện tích đất của hộ ông T là 1056,1m<sup>2</sup>; diện tích đất của hộ ông T1 là 341,3m<sup>2</sup>; diện tích đất của hộ ông C là 284,4m<sup>2</sup>; diện tích đất đang tranh chấp là 195,8m<sup>2</sup>,

Tòa án đã tiến hành định giá T1 sản đối với diện tích đất đang tranh chấp 195,8m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố M, theo kết luận của Hội đồng định giá, tổng giá trị quyền sử dụng đất là 2.545.400.000đ (Hai tỷ năm trăm bốn trăm triệu bốn trăm ngàn đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 17/12/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã căn cứ: Khoản 9, Điều 26 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 4; khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh T về việc yêu cầu hộ ông Mạc Hữu T2 trả lại cho gia đình ông Hoàng Minh T 195,8m<sup>2</sup> đất tại khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Ranh giới giữa hộ ông Hoàng Minh T và hộ ông Mạc Hữu T2 là các mốc từ 7-12 theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2019 (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Minh T về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thị xã M (nay là thành phố M) cấp cho ông Mạc Hữu T2 số AB 276713, ngày 21/6/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thị xã M (nay là thành phố M) cấp cho ông Mạc Quang C số AB 276714, ngày 30/5/2005.

3. Không chấp nhận yêu cầu của UBND thành phố Móng Cái về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thị xã M (nay là thành phố M) cấp cho ông Mạc Hữu T2 số AB 276713 ngày 21/6/2005 và giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của UBND thị xã M (nay là thành phố M) cấp cho ông Hoàng Minh T số Đ 899850, ngày 03/08/2004.

Yêu cầu UBND thành phố Mong Cái thực thi nhiệm vụ công vụ trong việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trên theo đúng quy định của Luật đất đai; Nghị định số 43/NĐ-CP về cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần chi phí thẩm định, định giá, án phí và tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2019, nguyên đơn ông Hoàng Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 31/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS nội dung kháng nghị bản án sơ thẩm về phần xác minh đánh giá chứng cứ và án phí dân sự sơ thẩm đối với phần buộc ông Hoàng Minh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hoàng Minh T giữ nguyên nội dung kháng cáo, không xuất trình thêm T1 liệu gì mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị như sau: Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố Mong Cái về việc hủy giấy chứng nhận là không đúng.

- Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng. Vì ông T đã có sơ đồ đo đạc cụ thể; đối chiếu với ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông T1 là không đúng dù sau khi thu hồi một phần đất của ông T nhưng vẫn cấp giấy như chưa thu hồi và góc tù giáp với đất của ông Tái còn tịnh T về phía đất của ông T1 hơn trước khi thu hồi.

- Về án phí dân sự sơ thẩm áp dụng theo án phí có giá ngạch trong khi ông T chỉ khởi kiện yêu cầu tranh chấp về quyền sử dụng đất cũng là không đúng. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Phần kết luận về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Kháng cáo của ông Hoàng Minh T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh trong hạn luật định nên cần chấp nhận để xét.

- Về nội dung: Biên bản kiểm tra thực địa của gia đình ông T năm 2003 là đúng chức năng, nhiệm vụ. Bà D là vợ ông T1 đã ký xác nhận đo đạc ranh giới. Khi cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M có sai sót về góc tù và đất của ông T lấn sang phần đất của ông T1 đang sử dụng. Năm 2008 khi cấp lại sau khi thu hồi một phần đất của ông T thì lại tịnh tiến thêm. Việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận của ông T để cấp lại là phù hợp.

- Đối với việc cấp giấy chứng nhận cho ông T1 và ông C năm 2005 thì do có nguồn gốc là một thửa nhưng không có tài liệu về việc tách thửa là không đúng và làm thiệt hại cho ngân sách nhà nước về thuế trước bạ.

- Ranh giới khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T1, ông C cũng không đúng; Ủy ban nhân dân thành phố M có quan điểm thu hồi các giấy chứng nhận này nhưng tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận cũng là không đúng.

- Số liệu và góc tù đất của ông T theo biên bản kiểm tra thực địa khi giải phóng mặt bằng đất của ông T là không đúng nhưng chưa được làm rõ nhưng bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu của ông T là chưa có căn cứ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm áp dụng theo án phí có giá ngạch trong khi ông T chỉ khởi kiện yêu cầu tranh chấp về quyền sử dụng đất cũng là không đúng, đề nghị hủy án sơ thẩm để giao giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các bên và kết luận của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Hoàng Minh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh là hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

Đại diện của Ủy ban nhân dân thành phố M và Ủy ban nhân dân phường H vắng mặt tại phiên tòa cả hai lần được triệu tập hợp lệ nên xét xử vắng mặt.

Do có yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh thụ lý giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung - xét kháng cáo của ông Hoàng Minh T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về nội dung thu thập chứng cứ:

[2.1] Nội dung khởi kiện của ông Hoàng Minh T về việc yêu cầu tòa án giải quyết buộc gia đình ông Mạc Hữu T2 trả lại phần đất đã lấn chiếm theo ranh giới cho gia đình ông là 160 m<sup>2</sup> đất vườn tạp tại khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; Hội đồng xét xử nhận định:

Quá trình giải quyết vụ án, theo đơn yêu cầu thẩm định tại chỗ của ông Hoàng Minh T, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã T hành xem xét thẩm định tại chỗ lần một ngày 18/12/2018 và uỷ thác cho TAND thành phố M tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lần hai ngày 12/3/2019 đã xác định phần diện tích đất đang có tranh chấp là 195,8m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/12/2019, ông T cũng xác nhận phần đất tranh chấp mà ông yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại là 195,8m<sup>2</sup> đã lấn chiếm của gia đình ông.

Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T là đơn xin cấp đất của ông T được Ủy ban nhân dân xã Y xác nhận cấp đất đề ngày 02/03/1993, nội dung đơn ông T xin được cấp diện tích 9000m<sup>2</sup> đất; Biên bản kê khai, sơ đồ đo vẽ thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân

dân thị xã M (nay là thành phố M) cấp cho gia đình ông T số Đ 899850 ngày 03/08/2004, diện tích được cấp là  $3.186\text{m}^2$  (trong đó gồm  $200\text{m}^2$  đất ở,  $2.190,8\text{m}^2$  đất vườn tạp và  $792,2\text{m}^2$  đất tạm giao là hành lang giao thông); Giấy chứng nhận được cấp cho gia đình ông T thuộc trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T và diện tích này do ông T tự kê khai và được công nhận.

[2.2] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông T khai thừa nhận về đơn xin đất năm 1993 của ông T, nhưng khi Ủy ban nhân dân xã giao đất không có biên bản giao đất trên thực địa; không có việc cắm mốc giới giao đất mà cán bộ xã chỉ ra chỉ đất để ông T sử dụng. Ngoài ra ông T còn khai cho rằng cứ đất đồi có độ dốc 5% đến đâu thì thuộc quyền sử dụng của gia đình ông đến đó. Ông T thừa nhận cũng trong năm 1993 thì Ủy ban nhân dân xã Y cũng cấp đất cho ông Nguyễn Văn Lg, việc giao cấp đất này cũng không có biên bản bàn giao ranh giới và diện tích cụ thể; sau đó ông Lg (thực tế theo bản án sơ thẩm là ông Lãng) không sử dụng mà bán toàn bộ đất cho ông C cũng không có bàn giao ranh giới, mốc giới cho ông C cũng như sau này là ông T1.

[2.3] Cũng theo các lời khai của ông T, ông T1 có trong hồ sơ và lời khai của ông T tại phiên tòa phúc thẩm thì ông T1 đã làm nhà tạm và sau này xây nhà cấp bốn và ở trên đất do ông C bàn giao lại từ năm 1994 – 1995. Việc hai gia đình cùng sử dụng đất ổn định cho đến sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có tranh chấp. Như vậy thực tế gia đình ông Hoàng Minh T được giao đất năm 1993 không có sơ đồ giao đất, không có mốc giới đất được giao và thực tế năm 2004 gia đình ông T chỉ được nhà nước công nhận quyền sử dụng tổng số  $3.186\text{m}^2$ ; việc này ông T không có thắc mắc gì.

Năm 2005 thực hiện việc quy hoạch xây dựng khu đô thị mới thì hộ ông Hoàng Minh T được đo vẽ lập hồ sơ trích thửa giải phóng mặt bằng là thửa đất số 07 tờ bản đồ số 04 giải phóng mặt bằng. Lúc này đất gia đình ông T đang sử dụng có tổng diện tích là  $4.193,4\text{m}^2$  (trong đó diện tích thu hồi là  $2.293,2\text{m}^2$ ; diện tích hành lang đường là  $513,9\text{m}^2$ , diện tích còn lại là  $1.386,3\text{m}^2$ ). Như vậy thực tế hộ ông Hoàng Minh T đang sử dụng thừa so với diện tích đã được nhà nước công nhận là trên  $1000\text{m}^2$ , phần diện tích dư này không được nhà nước công nhận nhưng đã được đền bù khi nhà nước thu hồi đất.

Theo trích lục hồ sơ GPMB đối với hộ ông Hoàng Minh T thì diện tích còn lại là  $1.386,3\text{m}^2$  chiều dài bóm đường Quốc lộ 18A còn lại 21,43m (mốc 19-20), chiều dài giáp hộ ông T1 (mốc 20-21) là 40,99m (về phía Đông Nam thửa đất) và lại được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 nhưng không T hành đo vẽ, kiểm tra trên thực địa; không T hành đối chiếu với hồ sơ địa chính mà vẫn cấp lại theo giấy chứng nhận cũ là không đảm bảo tính chính xác và phù hợp với thực tế sử dụng đất của gia đình ông T và gia đình ông T1.

Mặt khác như đã nêu trên thì ông T thừa nhận gia đình ông T1, ông C đã sử dụng phần đất có giáp ranh với đất nhà ông T, đã làm nhà ở ổn định từ năm 1994 - 1995. Đến năm 2003 khi lập hồ sơ để công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T và năm 2004 lập hồ sơ để công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T1, ông C thì Ủy ban nhân dân thị xã M (nay là thành phố M) đã không kiểm tra làm rõ ranh giới đất các hộ đã sử dụng ổn định từ năm 1994 như đã nêu trên nhưng lại

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T trong đó có một phần đất mà gia đình ông T1 đã sử dụng từ trước là không đúng.

Ngoài ra từ khi phát sinh tranh chấp về ranh giới sử dụng đất giữa ông T với ông T1 thì các cơ quan chức năng, UBND phường H đã kiểm tra và tổ chức hòa giải ngày 09/01/2009; UBND thành phố Móng Cái cũng đã có biên bản kiểm tra mốc giới và hòa giải ngày 23/4/2009 và Cơ quan điều tra Công an thành phố M đều xác định ranh giới giữa hai hộ gia đình là móng tường đá do ông T1 xây từ năm 2002 (những T1 liệu này đều có chữ ký của ông T) là trước thời điểm ông T kê khai xin công nhận quyền sử dụng đất.

Hơn nữa theo chính quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái có trong hồ sơ thì thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất giữa hai hộ ông Hoàng Minh T và hộ ông Mạc Hữu T2 đều không đúng quy định của pháp luật nhưng không thuộc trường hợp phải thu hồi nên đề nghị Tòa án hủy cả hai giấy chứng nhận đã cấp cho hai hộ này. Xét việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T và hộ gia đình ông T1 là không cần thiết mà chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố M đo đạc, điều chỉnh giấy chứng nhận theo hiện trạng ranh giới các hộ đã quản lý, sử dụng ổn định 1993 cho đến năm 2008 mới phát sinh tranh chấp do ông T khởi kiện cho rằng việc hộ ông T1 được cấp giấy năm 2005 chồng lên một phần đất của gia đình ông là phù hợp.

Do đó có đủ căn cứ xác định việc ông Hoàng Minh T chỉ căn cứ vào sơ đồ hình thể thửa đất trong giấy chứng nhận đã được cấp không đúng quy định như đã phân tích trên để khởi kiện yêu cầu gia đình ông Mạc Hữu T2 trả lại diện tích 195,8m<sup>2</sup> đất (theo biên bản đo đạc hiện trạng được tòa án cấp sơ thẩm lập năm 2019) là không có căn cứ.

[2.4] Ngoài ra, năm 2004 khi thực hiện việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho hộ ông Mạc Hữu T2, hộ ông Mạc Quang C thì Ủy ban nhân dân thành phố M đều đã có quyết định thu tiền sử dụng đất vào ngân sách và hai hộ này đều đã thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định. Do đó nội dung kháng nghị và kết luận của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa về việc ông C và ông T1 khi tách thửa không nộp thuế là thất thu ngân sách của nhà nước và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Do đó tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 17/12/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T và yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T và gia đình ông T1 theo hiện trạng hai hộ đang sử dụng là có căn cứ, đúng quy định.

[2.5] Tuy nhiên về phần án phí dân sự sơ thẩm, nội dung khởi kiện của ông Hoàng Minh T là tranh chấp về quyền sử dụng đất, diện tích có tranh chấp theo đo đạc tuy là 195,8m<sup>2</sup> nhưng đây là quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần áp dụng áp phí không có giá ngạch mới đúng quy định. Do đó cần chấp nhận một phần kháng nghị của

Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa để sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí: ông Hoàng Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho ông T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

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:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 31/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh về án phí. Cụ thể: ông Hoàng Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh T; giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

3. Ông Hoàng Minh T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp tại biên lai số 0005658 ngày 24/5/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M. Ông T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền 200.000 đồng án phí đã nộp tại biên lai số 0002959 ngày 20/7/2010 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, ông T phải nộp thêm 100.000 đồng.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

**Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Nguyễn Vũ Đông**