

**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: 165/2022/DS-PT  
Ngày: 13 - 6 - 2022  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu hủy GCNQSD đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thái Duy Nhiệm;  
*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Minh Tuấn;  
Bà Vũ Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Hải An - 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 Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2021/TLPT-DS ngày 22/9/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4881/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn A, sinh năm 1972 và bà Trần Thị A1, sinh năm 1975. Bà A1 ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng, ông A có mặt.

Trú quán: Xóm 5, xã C1, thị xã C, tỉnh Quảng Ninh;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Phạm Văn L, Luật sư Công ty luật L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

\* *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn B, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1948. Ông B ủy quyền cho bà B1 tham gia tố tụng, bà B1 có mặt.

Trú tại: Tổ 59, khu 6, phường C3, thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh.

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

1. Anh Đoàn Văn B2, sinh năm 1976, có mặt;

2. Chị Đoàn Thị B3, sinh năm 1983, vắng mặt;

Đều trú tại: Tổ 59, khu 6, phường C3, thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh;

*Người đại diện theo ủy quyền của chị B3:* Anh Đoàn Văn B2, có mặt.

3. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Tiến D, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố C2;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đinh Văn D1, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. UBND phường C3, thành phố C2;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Tiến D2, chức vụ: Chủ tịch UBND phường C3;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Văn Tuấn D3, chức vụ: Cán bộ địa chính phường C3 (theo văn bản ủy quyền số 107/QĐ-UBND ngày 30/3/2022), có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị B4, sinh năm 1947, vắng mặt;

Trú tại: Khu 14, thị trấn C5, huyện C4, tỉnh Nam Định.

6. Vũ Thị B5, sinh năm 1980, vắng mặt;

Trú tại: Tổ 16, khu 2, phường C3, thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh.

7. Bà Đồng Thị B6, sinh năm 1954, vắng mặt;

Trú tại: Tổ 14, khu 2, phường C3, thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh.

\* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1 cũng như người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông A, bà A1 nhận chuyển nhượng của chị Vũ Thị B5 thửa đất số 42, tờ bản đồ số 82 tại Tổ 59, khu 6, phường C3, thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh. Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị B4 khai phá, sử dụng từ năm 1993, đến ngày 08/11/2004 được UBND thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất với diện tích 885,1m<sup>2</sup>; trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở và 765m<sup>2</sup> đất vườn. Ngày 26/3/2018 bà B4 chuyển nhượng cho bà Đồng Thị B6; ngày 24/4/2018 bà B6 tặng cho con là chị Vũ Thị B5; ngày 02/7/2018 chị B5 chuyển nhượng lại cho ông A và bà A1. Sau khi nhận chuyển nhượng từ chị B5, vợ chồng ông A, bà A1 đã thuê đơn vị đo vẽ khảo sát hiện trạng thửa đất thì phát hiện diện tích của thửa đất chỉ còn 517,6m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất nằm trong GCNQSD đất là 508,1m<sup>2</sup> và 9,5m<sup>2</sup> đất nằm ngoài GCNQSD đất). Như vậy, thực tế diện tích đất được cấp GCNQSD đất còn thiếu so với

GCNQSD đất là 377m<sup>2</sup> do các hộ gia đình sử dụng đất liền kề lấn chiếm. Trong đó gia đình ông Đoàn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 lấn chiếm vào thửa đất của ông A, bà A1 khoảng 340,4m<sup>2</sup>; các hộ gia đình Đoàn Văn E, Dương Thị E1, Nguyễn Ngọc E2, Nguyễn Thị E3 lấn chiếm diện tích nhỏ các gia đình tự thỏa thuận giải quyết nên không yêu cầu. Ông A bà A1 chỉ yêu cầu ông Đoàn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 trả lại cho ông, bà diện tích đất nêu trên.

Vì vậy, ông A, bà A1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn Văn B bà Nguyễn Thị B1 và anh Đoàn Văn B2 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 340,4m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông, bà.

*\* Bị đơn là ông Đoàn Văn B và bà Nguyễn Thị B1 trình bày:*

Diện tích đất ông A, bà A1 tranh chấp do ông bà khai hoang từ năm 1969 và sử dụng ổn định, không có tranh chấp; phần đất của ông bà khai hoang ở phía dưới đồi, còn đất của bà B4 ở trên đồi cao, giữa hai thửa đất được ngăn cách bởi hàng rào cây sâm bụt, cây me do bà B4 trồng và cây le tự mọc. Đến năm 1991, bà B4 đã phá bỏ hàng rào cây sâm bụt và xây hàng rào bằng tường vảnh lao bao quanh; đến năm 2000 ông B, bà B1 tặng cho con trai là anh Đoàn Văn B2 diện tích đất này để sử dụng; sau khi được tặng cho bà B1 đã quản lý đến năm 2002 thì làm nhà ở và các công trình phụ đề ở ổn định trên diện tích đất này không có tranh chấp với ai. Năm 2004 bà B4 được cấp GCNQSD đất, nhưng khi cấp GCNQSD đất các cơ quan có thẩm quyền không khảo sát hiện trạng sử dụng đất, không kiểm tra thực địa mà cấp đất theo bản đồ địa chính là sai; đến năm 2018 bà B4 bán đất cho chị B5, hiện nay bờ tường do bà B4 xây, hai cây dừa và cây me do bà B4 trồng vẫn còn; khi bà B4 bán đất bà B4 cũng chỉ rõ ranh giới, mốc giới và nói rõ đất của bà B4 có khoảng 500m<sup>2</sup> và nằm trọn trong bờ tường do bà B4 xây dựng bao quanh đất. Năm 2017 (trước thời điểm bà B4 bán đất cho bà B6) thành phố đo bản đồ địa chính một lần nữa xác định mốc giới, ranh giới thực tế gia đình ông bà đang sử dụng. Đến năm 2020, gia đình ông, bà nhận được thông báo của UBND phường C3 về việc ông A, bà A1 kiện gia đình ông bà vì cho rằng lấn đất của họ. Sau khi liên phường giải quyết, gia đình mới biết được thửa đất con trai ông bà đang quản lý, sử dụng nằm trong GCNQSD đất của bà B4. Tại buổi làm việc ở UBND phường, bà B4 vẫn khẳng định diện tích đất của bà chỉ khoảng 500m<sup>2</sup> và bà B4 đã bán cho bà B6 diện tích đó. Do đó, việc ông A bà A1 khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại diện tích 340,4m<sup>2</sup> đất là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận, đồng thời ông B, bà B1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất số Đ209465, số vào sổ 6668 do UBND thành phố C2 cấp ngày 08/11/2004 cho bà Nguyễn Thị B4.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Văn B2 và chị Đoàn Thị B3 trình bày:* Anh chị nhất trí với ý kiến trình bày của ông B, bà B1. Năm 2000 ông B, bà B1 tặng cho anh B2 phần diện tích đất trên để quản lý, sử dụng; đến năm 2002 anh tự xây 01 nhà mái bằng khoảng 70m<sup>2</sup> kèm công trình phụ và sinh sống trên đó cho đến nay. Anh B2 khẳng định không lấn chiếm đất của bà B4, do UBND thành phố C2 cấp GCNQSD đất sai cho bà B4, nên anh đồng ý với yêu

cầu của ông B, bà B1 về việc đề nghị hủy GCNQSD đất mà UBND thành phố C2 đã cấp cho bà B4, nay chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1.

\* *UBND phường C3 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ 82, diện tích 885,1m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ 60, khu 6, phường C3, thành phố C2 do bà B4 khai phá và sử dụng trước năm 1993; đến ngày 08/11/2004 được UBND thành phố C2 cấp GCNQSD đất số Đ209465 với diện tích theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 là 885,1m<sup>2</sup>; trong đó đất ở là 120m<sup>2</sup>, đất vườn là 765,2m<sup>2</sup>. Năm 2017, khi Nhà nước triển khai đo vẽ điều chỉnh lại bản đồ địa chính, gia đình ông Đoàn Văn B2 tổ 60, khu 6, phường C3 được đo vẽ cập nhật trích thửa địa chính là thửa số 131, tờ bản đồ số 96, diện tích 407m<sup>2</sup>. Thửa đất gia đình bà B4, tổ 60, khu 6, phường C3, thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 96 diện tích 518,6m<sup>2</sup>. Ranh giới thửa đất tại thực địa đã được hai gia đình xác nhận và có xây tường rào và kè làm ranh giới; hai gia đình không có tranh chấp gì với nhau về ranh giới hiện trạng sử dụng đất. Đến ngày 26/3/2018 bà B4 chuyển nhượng lại cho bà Đồng Thị B6, ngày 24/4/2018 bà B6 tặng cho con là Vũ Thị B5, sau đó bà B5 chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng gia đình ông A bà A1 thuê đơn vị đo vẽ, khảo sát hiện trạng thửa đất của gia đình thì phát hiện diện tích đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 82 chỉ còn 517,6m<sup>2</sup> (trong đó phần diện tích đất thuộc GCNQSD đất là 508,1m<sup>2</sup> và 9,5m<sup>2</sup> đất ngoài sổ). Trong quá trình sử dụng đất từ thời điểm khai phá và sử dụng đến khi được cấp GCNQSD đất, hai gia đình bà B4, ông B2 đều thống nhất về ranh giới tại thực địa và đã xây dựng tường kè làm ranh giới để hai gia đình quản lý và sử dụng. Việc chuyển nhượng từ bà B4 sang bà B6, từ bà B6 sang chị B5 và từ chị B5 sang vợ chồng ông A, bà A1 thực hiện sau khi có bản đồ địa chính năm 2017. Hơn nữa, việc chuyển nhượng không báo cáo UBND phường C3, mà các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, sau đó nộp hồ sơ về Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nhận hồ sơ chuyển nhượng văn phòng đăng ký đất đai không phối hợp với UBND phường C3 kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến chuyển nhượng toàn bộ tài sản gồm nhà, bếp và các công trình khác của gia đình ông B2 xây dựng và sử dụng ổn định từ trước năm 2010 là trái với quy định. Quan điểm của UBND phường C3 là việc cấp GCNQSD đất năm 2004 cho bà B4 không đúng quy định, không tổ chức kiểm tra thực địa; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các hộ diễn ra sau khi đo vẽ bản đồ năm 2017. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* *UBND thành phố C2 trình bày:* UBND thành phố C2 xác định việc cấp GCNQSD đất cho bà B4 năm 2004 là đúng. Tuy nhiên, căn cứ hiện trạng thực tế thì thấy việc cấp GCNQSD đất cho bà B4 là sai hiện trạng, không đúng trình tự. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

\* *Bà Nguyễn Thị B4 trình bày:* Năm 1969 bà làm công nhân Công ty xây lắp 1, đến năm 1971 bà khai hoang thửa đất bên cạnh nhà ông E, bà E1; ông B, bà B1 (hiện con trai đang ở); bà E2. Bà không nhớ mình được cấp GCNQSD đất diện tích bao nhiêu, nhưng bà khẳng định diện tích đất của bà không có đất của bà B1; sau đó bà chuyển nhượng lại cho bà B6; ngôi nhà vợ chồng ông A, bà A1

đang sử dụng và tường bao do bà xây dựng và một số cây cau, cây me do bà trồng; đất bà B1 đang ở không phải đất của bà. Bà B4 thừa nhận giữa hai nhà trước đây có hàng rào rào bứt, đến năm 1991 khi bà về hưu bà đã xây hàng rào bằng gạch ba banh và gạch đỏ thay cho hàng rào rào bứt, sau đó bà mới xây nhà, nhưng hai cây dừa, một cây me vẫn để nguyên để làm ranh giới; hiện tại hàng rào xây, hai cây dừa và cây me vẫn còn; hai thửa đất tuy giáp nhau, nhưng đất của bà B4 ở sườn đồi nên cao hơn còn đất ông B, bà B1 ở phía dưới thấp hơn. Năm 2004 bà được cấp GCNQSD đất, khi cấp bà chỉ biết được nhận GCNQSD đất, nhưng bà không biết Nhà nước có vào thực địa đo đạc hay không, bà chỉ biết ký vào giấy tờ; không biết GCNQSD đất của bà cấp chồng lấn lên đất của ông B, bà B1 đến khi được mời lên UBND phường C3 giải quyết việc tranh chấp đất giữa ông A, bà A1 với ông B, bà B1 thì bà mới biết được Nhà nước cấp GCNQSD đất cho bà chồng lấn lên đất của ông B. Bà B4 khẳng định từ trước đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B6 bà không tranh chấp với ai; khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B6 bà B4 có gọi cả ông B, bà B1 và anh B2 đến để xác định ranh giới, có cả con trai bà B6 chứng kiến, còn sau này việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B6 với vợ chồng anh A như thế nào bà không biết; quá trình sử dụng đất bà B4 chỉ nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích 500m<sup>2</sup>. Theo bà B4, việc UBND cấp GCNQSD đất cho bà là sai, nên bà đề nghị UBND thành phố C2 xem xét cấp lại GCNQSD đất cho cả gia đình bà và gia đình ông B, bà B1 để đảm bảo quyền lợi cho cả hai gia đình.

*\* Bà Đồng Thị B6 và chị Vũ Thị B5 trình bày:* Năm 2018 bà B6 nhận chuyển nhượng của bà B4 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; lúc nhận chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng theo hiện trạng đất, còn trong GCNQSD đất ghi diện tích bao nhiêu không nắm được; vì trước đó các hàng xóm xung quanh đã xây tường bao có ranh giới rõ ràng; việc chuyển nhượng đã được UBND thành phố C2 xác nhận trong GCNQSD đất; sau khi mua do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã tặng cho con gái là chị Vũ Thị B5; sau đó chị B5 chuyển nhượng lại cho ai bà B6 không nắm được chỉ biết sau này chị B5 cho bà B6 biết người mua đất kiện lên phường cho rằng chị B5 lừa vì diện tích đất thực tế chỉ 500m<sup>2</sup> không phải 800m<sup>2</sup> như trong GCNQSD đất; bên nhận chuyển nhượng đòi lại tiền và trả lại đất cho chị B5; chị B5 đồng ý nhưng sau đó họ không đồng ý. Chị B5 cho rằng, lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng A, A1 chị đã kiểm tra diện tích đất thực tế là trên 500m<sup>2</sup>, các hộ xung quanh đã có ranh giới rõ ràng và chị đã nói rõ cho bên nhận chuyển nhượng biết.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 155; Điều 156; khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 288; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1 về buộc ông, bà Đoàn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 và anh Đoàn Văn B2 phải trả lại phần đất lấn chiếm là 340,4m<sup>2</sup>.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất của ông, bà Đoàn Văn B – Nguyễn Thị B1. Hủy GCNQSD đất vào sổ số 6668/QSDĐ ngày 08/11/2004 của UBND thành phố C2 cấp cho bà Nguyễn Thị B4, diện tích 120m<sup>2</sup> đất ở, 765,1m<sup>2</sup> đất vườn. Địa chỉ thửa đất: Tổ 59, khu 6, phường C3, thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh.

Ngoài ra, bản án còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2021 ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa những người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày như sau:

Các đương sự trình bày như sau:

- Ông Lê Văn A trình bày: Bản án sơ thẩm giải quyết không khách quan, giải quyết không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông, bà. Cụ thể:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc cấp GCNQSD đất cho bà B4 chồng lấn, không đúng hiện trạng sử dụng là nhận định không hợp lý. Bởi vì, thửa đất gia đình ông, bà sử dụng có nguồn gốc của bà B4 khai phá từ năm 1971, biên bản xác định mốc giới, ranh giới được lập năm 1998 thể hiện tổng diện tích là 885,1m<sup>2</sup>; căn cứ sơ đồ thì đất của bà B4 không liền kề với đất nhà ông B, giữa đất ông B với đất bà B4 có một rãnh nước, nên khi ký giáp ranh không có gia đình ông B; đây là những tài liệu được lập đầu tiên.

Quá trình chuyển nhượng giữa bà B4 với bà B6 thể hiện trong hợp đồng là 885,1m<sup>2</sup>, bà B6 tặng cho chị B5 toàn bộ diện tích 885,1m<sup>2</sup> theo GCNQSD đất số 6668; sau đó chị B5 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích 885,1m<sup>2</sup>. Tất cả các hợp đồng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Giếng đáy. Từ đó có thể thấy việc chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 42.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy GCNQSD đất số 6668 là chưa hợp lý. Bởi lẽ: Theo ông B, bà B1 và anh B2 thì diện tích đất đang có tranh chấp do ông B, bà B1 khai hoang từ năm 1969 và cho anh B2 xây nhà năm 2002, nhưng lại không có bất kỳ tài liệu gì chứng minh đối với diện tích 340,4m<sup>2</sup> đất này.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, chấp nhận đơn khởi kiện của ông A, bà A1 buộc hộ ông Đoàn Văn B và bà Nguyễn

Thị B1 trả lại phần diện tích đất 340,4m<sup>2</sup> thuộc GCNQSD đất số D209465 do UBND thành phố C2 cấp ngày 8/11/2004 .

- Bị đơn đơn trình bày: Cơ bản ông giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, nên phía bị đơn đã không kháng cáo; nguồn gốc đất của gia đình bà B1 được ông bà sử dụng từ năm 1969 đến nay được chính quyền địa phương thừa nhận và những người dân chứng kiến; ranh giới giữa đất gia đình bà B1 với đất bà B4 đã có ranh giới rõ ràng được thể hiện bằng tường do bà B4 xây dựng năm 1991; độ cao của hai thửa đất có sự chênh lệch nhau khoảng 90cm, anh B2 xây dựng nhà từ năm 2002; năm 2017 làm thủ tục để cấp lại GCNQSD đất cho bà B4 thì giữa hai gia đình đã ký giáp ranh. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh B2 trình bày: Nhất trí như ý kiến bà B1 đã trình bày; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A; anh khẳng định anh xây nhà từ năm 2002, đến năm 2018 ông A mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại cho rằng không có nhà anh là hoàn toàn vô lý; bà B4 khẳng định thì bà chỉ có khoảng hơn 500m<sup>2</sup> và bà xây tường gạch làm ranh giới giữa hai gia đình; bà B6 nhận chuyển nhượng đất của bà B4 cũng thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng khoảng 500m<sup>2</sup>.

- Đại diện UBND phường C3 trình bày: Xác định nguồn gốc đất của bà B4 do bà sử dụng từ trước năm 1993; đến năm 2004 thực hiện chủ trương cấp GCNQSD đất nên bà B4 được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, khi cấp GCNQSD đất cho bà B4 lại căn cứ bản đồ địa chính lập năm 1998 thể hiện diện tích đất bà B4 885,1m<sup>2</sup> là thiếu chính xác, vì khi lập bản đồ này không kiểm tra hiện trạng, chỉ căn cứ trên sự kê khai của người dân. Đến năm 2017, Nhà nước tiến hành đo đạc lại để điều chỉnh lại bản đồ thì thửa đất của bà B4 chỉ thể hiện là 518,6m<sup>2</sup>, đây là diện tích thực tế sử dụng và làm căn cứ cấp GCNQSD đất sau này. Do khi nhận chuyển nhượng ông A không báo cáo chính quyền địa phương nên chính quyền địa phương không nắm được, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vẫn thể hiện đúng diện tích được cấp GCNQSD đất năm 2004; đất giữa hai gia đình bà B4 và gia đình bà B1 có sự cao thấp khác nhau, nên các gia đình đã xây dựng tường làm kè, nhưng nhìn từ phía đất của bà B1 mới phát hiện được, còn nhìn từ phía đất của bà B4 không phát hiện được vì đất bà B4 cao hơn nên che khuất tường rào; trên đất bà B4 có nhà cấp bốn được bà B4 xây dựng từ lâu, còn trên diện tích đất đang tranh chấp có nhà mái bằng của anh B2 được xây dựng từ năm 2002. Phía UBND phường cho rằng bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật nên UBND phường C3 không kháng cáo, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Căn cứ tài liệu cấp đất của bà B4 thì đất bà B4 đủ điều kiện cấp GCNQSD đất, việc cấp GCNQSD đất đúng trình tự; UBND phường C3 khẳng định diện tích đất đang tranh chấp do bà B4 đóng thuế; những người sử dụng sau bà B4 không trực tiếp ở trên đất, nên đã tạo điều kiện cho những người xung quanh lấn chiếm. Do đó, đề

ngợi cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông A, bà A1.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông A bà A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi tranh tụng trên cơ sở lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định sau:

*\* Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật có tranh chấp: Ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp huyện. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố C2, tỉnh Quảng Ninh thụ lý để giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi thụ lý và quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy GCNQSD đất của UBND thành phố C2 đã cấp cho bà Nguyễn Thị B4, đây là yêu cầu xem xét đến quyết định hành chính cá biệt của UBND cấp huyện trong lĩnh vực quản lý đất đai, nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố C2 đã chuyển vụ án và Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã thụ lý để giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật tố tụng hành chính; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đúng quy định của pháp luật; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, đã có người đại diện, hoặc đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng



công chứng Giếng Đáy vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, xét đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất (lấn chiếm đất) giữa hai hộ liền kề nhau, việc Văn phòng công chứng chỉ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, các đương sự không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Giếng Đáy vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

*\* Về nội dung:*

[3] Xét nguồn gốc sử dụng đất của ông A, bà A1, thấy: Ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị Vũ Thị B5; hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 02/7/2018 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy; nguồn gốc thửa đất này được các đương sự xác nhận là do bà Nguyễn Thị B4 khai hoang từ năm 1971 và sử dụng đến năm 2018 thì chuyển nhượng cho bà Đồng Thị B6, sau đó bà B6 tặng cho con gái là chị Vũ Thị B5 và chị B5 đã chuyển nhượng lại cho ông A, bà A1. Việc chuyển nhượng, tặng cho tuy có lập hợp đồng và đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy, trên tất cả các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đều thể hiện diện tích sử dụng đất là 885,1m<sup>2</sup> (trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở và 765m<sup>2</sup> đất vườn). Theo các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển thì khi chuyển nhượng đều có kiểm tra đất tại thực địa, thể hiện trên đất ngoài nhà cấp bốn và công trình phụ do bà B4 xây dựng, thì không còn công trình nhà cửa nào khác. Tuy nhiên, căn cứ lời khai của phía bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như chính quyền địa phương đều xác nhận, trên phần đất hiện đang tranh chấp là nhà mái bằng và công trình phụ của gia đình anh B2 được xây dựng từ năm 2002. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng đất (đều diễn ra trong năm 2018) thì căn nhà của anh B2 đã tồn tại trên diện tích đất tranh chấp, nhưng khi kiểm tra hiện trạng, bàn giao đất tại thực địa phía nguyên đơn lại không phát hiện được, chứng tỏ khi chuyển nhượng không có việc bàn giao đất tại thực địa và xác định rõ ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Theo bà B4 và bà B6, khi bà B4 chuyển nhượng đất cho bà B6 có kiểm tra thực địa, có chỉ mốc giới, ranh giới và xác định ranh giới giữa đất của bà B4 với ranh giới đất của ông B, bà B1 là tường rào đã được bà B4 xây dựng từ năm 1991; phía bên nhận chuyển nhượng là bà B6 chấp nhận mốc giới này; theo bà B4 và bà B6 khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B4 thông báo cho bà B6 diện tích đất thực tế chỉ khoảng 500m<sup>2</sup> và phía bà B6 chấp nhận diện tích đất này. Đặc biệt, giữa đất bà B4 và thửa đất ông B, bà B1 đã có khuôn viên được hình thành từ trước, do đất bà B4 ở phía trên đồi cao, đất ông B, bà B1 ở phía dưới nên giữa hai thửa đất có sự chênh lệch về độ cao rõ ràng; điều này phù hợp với kết quả xem xét thực tế thể hiện chênh nhau khoảng 65cm, và hiện tại giữa hai thửa đất vẫn tồn tại tường rào bằng gạch ba banh và gạch đỏ được xác định do bà B4 xây dựng từ năm 1991, bà B4 cũng như ông B, bà B1, anh B2 thống nhất về ranh giới và đều khẳng định trong quá trình sử dụng đất từ trước đến nay giữa hai gia đình không có tranh chấp. Do đó, đủ căn cứ khẳng định đây là ranh giới giữa hai thửa đất được hình thành từ trước khi bà B4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

[4] Theo ông A thì căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với chị B5 thể hiện diện tích 885,1m<sup>2</sup> để chứng minh diện tích cho thửa đất này theo phía nguyên đơn là biên bản xác định ranh giới, mốc giới kèm theo sơ đồ được lập năm 1998; đến năm 2004, căn cứ vào hồ sơ này để cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị B4 với diện tích 885,1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo chính quyền địa phương, là cơ quan trực tiếp quản lý đất đai trên địa bàn khẳng định, năm 1998 khi lập bản đồ địa chính không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nên đã lập bản đồ không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm đăng ký, các hộ gia đình đã không biết, không chỉ ranh giới giữa các thửa đất, nên đo đạc nhầm lẫn, đã đo gộp cả thửa đất của nhà ông B, bà B1 vào thửa đất số 42 của bà B4; từ đó dẫn đến việc cấp GCNQSD đất cho bà B4 chồng lấn. Đặc biệt, năm 2017 UBND thành phố C2 đã tiến hành đo đạc lại bản đồ địa chính, gia đình ông B2 được đo vẽ cập nhật trích thửa đất địa chính là thửa số 131, tờ bản đồ số 96, diện tích 407m<sup>2</sup>. Thửa đất bà B4 thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 96 diện tích 518,6m<sup>2</sup>. Ranh giới thửa đất tại thực địa đã được hai hộ gia đình ký xác nhận đúng ranh giới đang quản lý, sử dụng là hàng rào tường xây gạch đỏ (do bà B4 xây năm 1991); sau đó bà B4 chuyển nhượng cho bà B6 cũng theo ranh giới này. Thời điểm ông A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị B5 (ngày 02/7/2018) là sau thời điểm bà B4 và gia đình ông B xác định ranh giới, mốc giới và theo chị B5 khi kiểm tra thực địa thửa đất, chị vẫn xác định với ông A là ranh giới là tường rào xây giữa hai gia đình như hai gia đình đã xác định.

Từ những phân tích trên thấy rằng, khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì mốc giới, ranh giới giữa hai thửa đất đã được xác định, nên không có căn cứ kết luận hộ gia đình ông B, bà B1, anh B2 lấn chiếm đất của gia đình ông A, bà A1; cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc hủy GCNQSD đất số Đ 6668, ngày 08/11/2024 mà UBND thành phố C2 cấp cho bà Nguyễn Thị B4, thấy: Như đã phân tích ở trên thì việc cấp GCNQSD đất không đúng trình tự theo quy định, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, chỉ phát tờ khai cho các hộ gia đình tự kê khai, đơn xin cấp GCNQSD đất để UBND phường xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất, căn cứ vào bản đồ địa chính lập không đúng dẫn đến việc cấp GCNQSD đất cho bà B4 chồng lấn lên đất và nhà ở của anh Đoàn Văn B2, cấp không đúng diện tích thực tế; chính chính quyền địa phương cũng thừa nhận trình tự, thủ tục tiến hành cấp GCNQSD đất cho bà B4 không đúng, dẫn đến cấp sai. Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn để hủy GCNQSD đất là có căn cứ.

[5] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên phải chịu án phí và chi phí tố tụng như bản án sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Tổng hợp các phân tích trên thấy rằng: Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 và anh Đoàn Văn B2 là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp

luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông A, bà A1. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Án phí: Ông A và bà A1 không được chấp nhận kháng cáo nên phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Về án phí: Ông Lê Văn A và bà Trần Thị A1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai 0002416, ngày 07/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh, xác nhận ông A, bà A1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Thái Duy Nhiệm**