TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 171/2022/DS-PT
Ngày 15 tháng 6 năm 2022.
V/v "Tranh chấp về QSD đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Nguyễn Tiến Dũng
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hưng
Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Thu Hoài, Thẩm tra viên, 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: Ông Hoàng Minh Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022, 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 264/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4617/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm L, sinh năm: 1960; có mặt.

2. Bà Đặng Th, sinh năm: 1965; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Th: Ông Phạm L, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ; có mặt.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần NT, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà 55, tổ dân phố A, phường Z, thành phố ĐP, tỉnh Đ; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Đào N, sinh năm 1976; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn LL, sinh năm 1979; vắng mặt.

Cùng địa chỉ nơi ĐKHKTT: Bản 1, xã X, huyện Đ; chỗ ở hiện nay: thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ.

3. Ông Trịnh LL, sinh năm 1955; địa chỉ: phòng 103-5T3 khu chung cư B, thị trấn M, huyện C, thành phố H; có mặt.

4. Bà Trịnh K, sinh năm 1982; địa chỉ: số nhà A, tổ dân phố 16, phường NT, thành phố ĐP, tỉnh Đ; vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện Đ, tỉnh Đ; địa chỉ: Trung tâm huyện xã T, huyện Đ, tỉnh Đ; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. UBND xã X, huyện Đ, tỉnh Đ; địa chỉ: thôn 3, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lô VC, chức vụ: Chủ tịch; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Cục Quản lý I Việt Nam; địa chỉ: số 4 TC, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần HH, chức vụ: Cục trưởng; làm đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Người khởi kiện là ông Phạm L và bà Đặng Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo trình bày của các đương sự, các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Phạm L, bà Đặng Th trình bày:

Năm 1980, cụ Phạm CG và cụ Nguyễn Thị H (bố, mẹ của ông L) khai hoang diện tích đất tại thôn F1, xã X, huyện Đ, có vị trí phía Nam tiếp giáp với đất của ông Hoàng N. Năm 1981, ông Trịnh LL (con rể ông N) đến trông nom thửa đất của ông N. Sau khi cụ CG (chết năm 1983), cụ H (chết năm 1993) thì diện tích đất khai hoang để lại cho ông bà tiếp tục quản lý, sử dụng để trồng khoai bon, khoai LLg. Ngày 01/10/1996, gia đình ông bà được Uỷ ban nhân dân *(sau đây viết tắt là UBND)* huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây viết tắt là GCNQSDĐ)* số B 106775 nhưng không đo đạc diện tích các thửa đất.

Năm 2002, ông LL xây tường rào xung quanh nhà đã lấn chiếm 01m ao của ông bà để làm móng tường. Năm 2008, ông LL chuyển nhượng diện tích đất trên cho con gái là bà Trịnh K. Ngày 23/6/2008, bà K được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AK 898835, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e. Khi bà K tiến hành đo đạc, kê khai và chỉ mốc giới không cho ông bà ký giáp ranh, liền kề. Do đó, diện tích đất của ông bà có chiều sâu 5,5m, chiều bám mặt đường 8m = 44m^2 bị đo, vẽ thành đất hành LLg giao thông Quốc lộ 279 giáp với diện tích đất ở của bà K.

Năm 2009 giữa ông với ông LL xảy ra tranh chấp đất là do ông LL tự ý đổ đất vào vườn rau của gia đình ông để làm ngõ vào phần đất của bà K. Ông đề nghị giải quyết nhưng UBND xã X trả lời diện tích đất đang tranh chấp giữa ông và ông

LL là đất hành LLg giao thông, ai là người được sử dụng thì do hai bên tự thỏa thuận.

Ngày 19/3/2010, bà K mời cán bộ địa chính xã X xuống giải quyết tranh chấp, hai bên đã thỏa thuận với nội dung bà K hỗ trợ số tiền 15.000.000 đồng cho ông là tiền công khai phá cải tạo, hoa màu trên đất, hẹn đến ngày 30/5/2010 sẽ thanh toán cho ông nhưng đến hạn bà K không trả tiền cho ông nên ông bà vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất đó cho đến khi có tranh chấp.

Năm 2015, bà K chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là QSDĐ)* trên cho ông Đào N và bà Nguyễn LL. Ngày 08/5/2015, ông N, bà LL được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BS 471693, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e. Khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ ông N, bà LL tự ý kê khai thửa đất; ông bà không được ký giáp ranh, liền kề. Do đó, diện tích đất của ông bà có chiều sâu 5,5m, chiều bám mặt đường 8m = 44m^2 bị đo, vẽ thành đất hành LLg giao thông nằm trước thửa đất của ông N, bà LL.

Năm 2017, ông bà đổ đất vào diện tích đất trên thì bị gia đình ông N, bà LL cản trở. UBND xã X đã tiến hành hòa giải (ngày 27/4/2017 và ngày 11/5/2017) gia đình ông bà đã chấm dứt việc đổ đất chờ kết quả giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 23/11/2019, ông N, bà LL tự ý xây dựng công trình trái phép trên diện tích đất tranh chấp. Ông bà đã nhiều lần ngăn cản, chính quyền địa phương đứng ra can ngăn nhưng ông N, bà LL vẫn tiếp tục lấn chiếm đất.

Ngày 10/10/2020, ông bà làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai gia đình và ngày 24/12/2020, UBND xã X tiếp tục tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ngày 06/3/2020, ông L khởi kiện vụ án tại Toà án nhân dân *(sau đây viết tắt là TAND)* tỉnh Đ. Ngày 12/8/2020, ông rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ngày 13/8/2020 TAND tỉnh Đ đã ra Quyết định số 04/2020/QĐST-DS về việc đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 06/01/2021, ông Phạm L và bà Đặng Th tiếp tục nộp đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu TAND tỉnh Đ giải quyết:

1. Buộc ông Đào N, bà Nguyễn LL tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho ông bà với tổng diện tích đất là 44 m^2; vị trí: phía Bắc giáp đất ông N, bà LL; phía Nam giáp đường ngõ vào nhà bà T; phía Tây giáp đường quốc lộ 279; phía Đông giáp đất ông N, bà LL tại thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ.

2. Hủy GCNQSDĐ số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503/QSDĐ, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e, do UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/2015 cho ông Đào N, bà Nguyễn LL;

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là hợp đồng CNQSDĐ) giữa ông Trịnh LL với bà Trịnh K và giữa bà Trịnh K với ông Đào N, bà Nguyễn LL vô hiệu.

Bị đơn ông Đào N và bà Nguyễn LL trình bày:

Diện tích đất ông bà đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng QSDĐ

từ bà Trịnh K, đất có mặt trước giáp đường Quộc lộ 279 và các mặt khác đều không giáp với đất của ông L, bà Th mà giáp với đất của bà T. Ông L, bà Th đòi phần hành lang đường phía trước cửa nhà ông bà là không có cơ sở bởi thửa đất nào cũng phải có lối đi vào, không thể có một cá nhân hay cơ quan, tổ chức nào lại cấp đất hành lang an toàn đường bộ *(sau đây viết tắt là hành lang ATĐB)* cho ông L, bà Th. Nếu ông L xuất trình được GCNQSDĐ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp mà có phần diện tích đất ông L, bà Th đang khởi kiện thì ông bà sẽ cùng Tòa án giải quyết. Ông L, bà Th khởi kiện tại Tòa án lần thứ nhất, có đưa ra các tài liệu, chứng cứ nhưng không xác thực và đã rút đơn khởi kiện; nay lại tiếp tục khởi kiện lần thứ hai ông bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trịnh K trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bố, mẹ đẻ là ông Trịnh LL và bà Hoàng TT thửa đất số 1640, tờ bản đồ 361-e, diện tích 160m^2, địa chỉ: thôn F1, xã X, huyện Đ, có vị trí tiếp giáp như sau: mặt trước giáp đường 279, mặt sau giáp đất nhà bà T, một mặt tiếp giáp với đường đi vào nhà bà T, mặt còn lại tiếp giáp với đất của ông Trịnh Đ (em trai bà K). Ngày 23/6/2008, bà được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AK 898835. Quá trình sử dụng đất trên ổn định, không có tranh chấp với ai. Năm 2015, bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đào N và bà Nguyễn LL, hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán; bà đã bàn giao diện tích đất trên cho ông N, bà LL và không có tranh chấp. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với ông N, bà LL thì ông L, bà Th biết rõ. Khoảng tháng 4, 5 năm 2017 ông N gửi đơn đề nghị UBND xã X hòa giải việc tranh chấp đất với ông L, bà Th. Như vậy ông L biết việc bán đất giữa bà và ông N, bà LL vào năm 2015. Căn cứ Bộ Luật Dân sự (sau đây viết tắt là BLDS) năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa ông LL với bà và giữa bà với ông N, bà LL đã hết.

Phần diện tích đất ông L, bà Th khởi kiện tại Tòa án là đất hành lang giao thông nằm phía trước thửa đất của bà đã chuyển nhượng cho ông N, bà LL; không nằm trong diện tích đất cơ quan Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bà cũng như không cấp cho ông N, bà LL. Từ khi bà nhận chuyển nhượng QSDĐ trên thì phần diện tích đất này đã được xác định là đất hành lang giao thông; bà không kê khai, lấn chiếm vào đất của ông L, bà Th vì thửa đất của bà không tiếp giáp hay liền kề với đất của ông L, bà Th. Do vậy, bà không đồng ý việc ông L, bà Th khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa ông LL với bà và hợp đồng CNQSDĐ giữa bà với ông N, bà LL vô hiệu.

Bị đơn ông Trịnh LL trình bày:

Ông là người sử dụng thửa đất số 361-E, tứ cận thửa đất: phía Tây giáp đường 279 (đã được Nhà nước quy hoạch đất hành lang giao thông); phía Đông giáp đất của bà T; phía Nam giáp với đường vào lô đất nhà bà T; phía Bắc giáp đất ông LM;

địa chỉ thửa đất: thôn F1, xã X, huyện Đ. Trước năm 1975, Hợp tác xã X đã giao cho bố vợ của ông là ông Hoàng Văn N trông hồ cá trời (tự nhiên), sau khi hồ cá vỡ không đắp lại được và lợi nhuận từ hồ cá không đáp ứng đủ kinh tế, Hợp tác xã X đã trả lại cho xã X để bố trí đất ở. Tại thời điểm xã X thu hồi đất, ông Hoàng N bị bệnh phải điều trị tại Bệnh viện nên bà Hoàng TT là con gái thứ 3 của ông N (vợ ông) đã ủy quyền cho ông giải quyết. Thửa đất ông Hoàng Văn N quản lý được chia ra cho những người có tên sau: Ông Hoàng Văn N, ông Trịnh LL, ông Trần Văn T, ông Nguyễn Văn Th, ông Phạm Văn T2. Ông khẳng định thửa đất của ông bà Ba (bố mẹ đẻ của ông L) nay do ông L, bà Th quản lý không liên quan đến thửa đất mà ông N quản lý trước đây vì thửa đất bố mẹ ông L để lại là đất của Cửa hàng mua bán thuộc xã X quản lý. Năm 2010, ông chuyển nhượng một phần thửa đất cho con gái là Trịnh K; ông L, bà Th biết việc này vì khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ phải ký giáp ranh đối với các hộ liền kề. Căn cứ vào BLTTDS 2015, đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng CNQSDĐ đất giữa ông và bà Trịnh K.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày:

Việc UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Trịnh LL, sau đó ông LL tặng QSDĐ trên cho bà Trịnh K và bà K chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông Đào N là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; vị trí ranh giới, mốc giới, diện tích đất được cấp GCNQSDĐ và chuyển nhượng đều không vi phạm hành lang bảo vệ an toàn Quốc lộ 279. Do đó, không có cơ sở để hủy GCNQSDĐ số BS 471693, số vào sổ GCN: CH00503/QSDĐ do UBND huyện cấp ngày 08/5/2015 và tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng CNQSDĐ giữa ông LL với bà K và giữa bà K với ông N. Đề nghị Toà án tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ và giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã X trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 1640, tờ bản đồ 361-E, diện tích 700m^2 trước đây do ông Trịnh LL xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 15/8/1998. Ông LL đã chuyển nhượng cho bà Trịnh K một phần với diện tích là 160m^2 sau đó, bà K chuyển nhượng toàn bộ cho ông Đào N và bà Nguyễn LL.

Theo GCNQSDĐ của ông Đào N, bà Nguyễn LL được UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/2015 thì không vi phạm hành lang ATĐB. Phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông L, bà Th với ông N, bà LL nằm trong phần đất hành lang Quốc lộ 279 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý. Việc tranh chấp đất đai giữa ông L, bà Th với ông N, bà LL đã được UBND xã X tiến hành hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng không thành nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Cục quản lý I trình bày:

Quốc lộ 279 là đường cấp IV được quy định tại Quyết định số 356/QĐ-TTg

của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam và định hướng đến năm 2030. Tại mục III Điều 1 của Quyết định này quy định: "Vành đai 2: Quốc lộ 279 từ A (QN) đến TT (Đ) dài 817km, hoàn thành nâng cấp, xây dựng toàn tuyến tối thiểu đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, 2 làn xe".

Hành lang ATĐB là phần đất dọc hai bên đất của đường bộ nhằm đảm bảo an toàn giao thông và bảo vệ công trình đường bộ. Giới hạn hành lang ATĐB được quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP được quy định: Đối với đường ngoài đô thị: 09m đối với đường cấp IV, cấp V. Tại vị trí đất đang tranh chấp là nằm ngoài khu vực đô thị, địa hình bằng phẳng không đào, không đắp (chưa xây dựng hệ thống rãnh dọc) được xác định như sau: 01m đất lề đường; 1,2m đất để xây dựng rãnh dọc; 01m đất bảo trì, bảo vệ đường bộ; 09m đất hành lang ATĐB. Như vậy, tổng cộng phạm vi đất hành lang ATĐB là 12,2m. Căn cứ vào quy định pháp luật thì phần đất tranh chấp giữa ông L, bà Th với ông N, bà LL có diện tích 36,89m^2 là đất hành lang ATĐB Quốc lộ 279. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Đào Thị Th trình bày:

Bà đến sinh sống tại thôn F1, xã X, huyện Đ từ năm 1987 và đã thấy gia đình ông Trịnh LL sinh sống tại đó, bà chỉ nghe thấy mọi người nói phần đất ông LL đang sử dụng là do được ông Hoàng N (bố vợ ông LL) cho, nhưng từ thời điểm nào thì bà cũng không biết.

Về nguồn gốc đất của ông L, bà Th: Tại thời điểm năm 1987, bà đã thấy bà H (mẹ ông L) sử dụng phần đất hàng lang giao thông ở vị trí trước cửa nhà ông N, bà LL để trồng khoai bon, khoai lang. Năm 1993 bà H chết, ông L tiếp tục sử dụng phần diện tích đất đó. Năm 2017 khi ông L đổ đất, xây quán thì xảy ra tranh chấp với ông N, bà LL. Từ thời điểm bà về sống tại thôn F1 bà đã thấy ông LL ở đó, việc ông LL sử dụng phần diện tích đất hành lang giao thông từ thời gian nào bà không rõ; thời điểm đó Nhà nước đã cắm mốc giới quy hoạch hành lang giao thông.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày:

Gia đình bà chuyển từ xã J đến sinh sống tại thôn F1, xã X từ năm 1967 cho đến nay. Năm 1980 bà thấy bố mẹ ông L (cụ CG, cụ H) khai hoang đất đó để trồng khoai lang, khoai bon. Sau khi ông CG, bà H chết, ông L tiếp tục sử dụng diện tích đất đó để trồng khoai bon, khoai lang, đó chính là phần diện tích đất hành lang giao thông ở vị trí trước cửa nhà ông N, bà LL hiện hai gia đình đang tranh chấp.

Về nguồn gốc đất của ông Trịnh LL thì bà chỉ biết ông LL được ông Hoàng N cho để làm máy xay xát, việc ông LL sử dụng phần diện tích đất hành lang giao thông từ thời gian nào bà không nhớ. Thời điểm ông LL sử dụng phần diện tích đất đó thì Nhà nước đã cắm mốc giới quy hoạch đất hành lang giao thông. Thời điểm bà về sinh sống tại thôn F1 đã thấy Nhà nước cắm mốc giới để quy hoạch đất hành lang giao thông là 25m, bây giờ là 10m. Đến năm 2017 khi ông L đổ đất xây quán

thì ông N, bà LL đã báo cho UBND xã X xuống can thiệp, không cho ông xây dựng; sau đó bà không thấy ông L, bà Th và ông N, bà LL sử dụng đất đó. Khoảng tháng 12/2019 thì thấy ông N, bà LL đã quây hết phần đất hàng lang giao thông mà gia đình ông L, bà Th sử dụng từ trước để làm quán xay xát gạo. Hiện phần diện tích đất đang tranh chấp có công trình xây dựng (bán mái, lợp tôn để làm máy xay sát) của ông N, bà LL.

Người làm chứng ông Trịnh Quang Kh trình bày:

Năm 1996, ông chuyển từ xã NH lên sống tại thôn F1, xã X và được bầu làm trưởng thôn F1 từ năm 2013 cho đến nay. Từ khi chuyển đến thôn F1 ông có biết đằng sau khu đất đang tranh chấp là đất của ông Trịnh LL, còn phía trước giáp đường 279 là rãnh nước rất to, ông thấy ông L trồng khoai bon, rau lấp. Từ khi ông chuyển đến thì đã có ngõ (con đường hiện khoảng 2,5m chiều rộng) đi vào đất của bà T, bà T đã chết, ông S (con trai bà T) là người quản lý, sau đó, ông S chết và hiện nay ông B (con trai bà T) quản lý đường và đất phía sau nhà ông N. Nội dung này lý giải cho việc phía Nam có lúc tiếp giáp đất của bà T, có lúc lại tiếp giáp với đất ông S. Thực tế đất đang tranh chấp không tiếp giáp với đất ông L vì đất ông L với đất của ông N cách nhau con đường vào nhà bà T. Trước kia, con đường này chưa đổ đất do rãnh nước rộng nên gia đình bà T có làm cái cầu bắc qua; nay đổ đất vào nên đã liền thổ từ mặt đường 279 đi vào nên con đường vào nhà bà T không thể là đất ông L cho bà T được. Năm 2003 ông LL đã cho con gái là bà K diện tích đất trên, bà K được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích ông LL cho hay không ông không nắm được. Đến khoảng năm 2015 bà K chuyển nhượng cho ông N, bà LL. Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông L, bà Th với ông N, bà LL có nguồn gốc của ai thì ông không nắm được. Việc ông ký vào văn bản xác nhận đất đai do ông L khai hoang từ năm 1980 chỉ với tư cách là trưởng thôn F1, không phải với tư cách người làm chứng biết nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông L với ông N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn, ông Trần NT trình bày:

Cụ Phạm CG và cụ Nguyễn Thị H đã khai hoang khu đất tại thôn F1, xã X từ năm 1980 *(Giấy cấp đất đề ngày 26/3/1981 và Biên bản đất thổ cư đề ngày 09/4/1982 của Chủ tịch UBND xã X).* Sau khi cụ CG, cụ H chết. Ông L, bà Th có làm thủ tục cấp GCNQSDĐ số B 106775, ngày 01/10/1996 do UBND huyện Đ cấp. Thời gian này chỉ kê khai và không đo vẽ sơ đồ thửa đất; ông L, bà Th sử dụng đất ổn định không có tranh chấp.

Khoảng năm 2008, bà Trịnh K làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và ngày 23/6/2008, UBND huyện Đ đã cấp GCNQSDĐ số AK 898835, Số vào sổ cấp GCN: H01061/QSDĐ, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e cho bà K. Khi đo đạc bà K tự kê khai, chỉ mốc giới về thửa đất, ông L, bà Th không được ký giáp ranh. Do vậy, thửa đất ông L, bà Th một phần bị đo vẽ thành đất hành lang giao thông

Quốc lộ 279 - chiều từ tim đường vào 18,5m, chiều bám mặt đường là 08m; phần còn lại chiều sâu 5,5 m x chiều bám mặt đường 08m = 44m^2 đã được cải chính là 50,92m^2 (diện tích đất còn lại đã trừ hành lang giao thông) thành đất hành lang giao thông giáp thửa đất ở của bà K.

Ngày 19/3/2010, bà K và ông L viết Giấy thỏa thuận bồi thường công khai phá cho ông L là 15.000.000 đồng hẹn 30/5/2010 bà K sẽ thanh toán, tuy nhiên đến hạn trả tiền bà K không trả nên gia đình ông L, bà Th vẫn tiếp tục sử dụng thửa đất đó cho đến ngày có tranh chấp.

Khoảng năm 2015, bà Trịnh K và ông Trần CT đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đào N và bà Nguyễn LL. Ông N và bà LL lại tiếp tục làm các thủ tục để được cấp GCNQSDĐ số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e, do UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/2015.

Việc dẫn đạc, đo vẽ thửa đất không ký mốc giới của chủ đất liền kề dẫn đến thửa đất có diện tích 50,92m^2 của ông L, bà Th bị chuyển thành đất hành lang giao thông. Việc chuyển nhượng, cấp GCNQSDĐ thửa đất số 1640, diện tích 160m^2, tờ bản đồ số 361-e là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Th và công nhận thửa đất có diện tích 50,92m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông L, bà Th; buộc ông Đào N và bà Nguyễn LL dỡ bỏ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép, trả lại thửa đất đã lấn chiếm cho ông L, bà Th; tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ ngày 19/3/2003 giữa ông Trịnh LL với bà Trịnh K và hợp đồng CNQSDĐ ngày 27/4/2015 giữa bà Trịnh K, ông Trần CT với ông Đào N và bà Nguyễn LL vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e, do UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/2015 cho ông Đào N và bà Nguyễn LL.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; các Điều 147, 155; khoản 1 Điều 157; Điều 185; điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 149; Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 1, 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm L, bà Đặng Th về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh LL với bà Trịnh K ngày 19/3/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh K, Trần CT với ông Đào N, bà Nguyễn LL ngày 27/4/2015 do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Ông Phạm L, bà Đặng Th không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết

lại nội dung đã đình chỉ nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm L, bà Đặng Th về việc buộc ông Đào N, bà Nguyễn LL tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho ông Phạm L, bà Đặng Th với tổng diện tích đất là 44m^2 tại thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm L, bà Đặng Th về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503/QSDĐ, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e, địa chỉ thửa đất: thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ do UBND huyện Đ, tỉnh Đ cấp ngày 08/5/2015 cho ông Đào N, bà Nguyễn LL.

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

Ngày 04/10/2021, nguyên đơn là ông Phạm L và bà Đặng Th làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm; cụ thể:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và công nhận thửa đất có diện tích 44m^2 (đã được cải chính 50,92m^2) tại thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ là thuộc quyền sử dụng của ông bà.

- Buộc gia đình ông Đào N, bà Nguyễn LL tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 44m^2 (đã được cải chính 50,92m2).

- Tuyên các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh LL với bà Trịnh K ngày 19/3/2003; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh K, Trần CT với ông Đào N, bà Nguyễn LL ngày 27/4/2015 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503/QSDĐ, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e, do UBND huyện Đ, tỉnh Đ cấp ngày 08/5/2015 cho ông Đào N, bà Nguyễn LL.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, ông Phạm L và là đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn phát biểu: Phần diện tích đất 50,92m^2 đang tranh chấp nguyên là của ông CG, bà H để lại cho ông Phạm L sử dụng trồng màu cho đến khi có tranh chấp. Thửa đất gia đình ông L sử dụng và thửa đất nhà ông LL (trước đây là của ông N) là tiếp giáp nhau; sau này gia đình ông L cắt khoảng 3m chiều ngang cho gia đình bà T làm đường vào nhà nên hiện trạng không còn liền thửa; nội dung này có những người làm chứng xác nhận. Quá trình hai bên tranh chấp nhau thì chị K (con gái ông LL) là người được ông LL nhượng lại đất đã có Biên bản thoả thuận ngày 19/3/2010 với nội dung chị K hỗ trợ số tiền 15.000.000 đồng cho gia đình ông L để được sử dụng phần đất đang tranh chấp. Mặt khác, trên diện tích đất đang tranh chấp có các chứng cứ thể hiện gia đình ông L đã quản lý, sử dụng đất đó là gia đình ông L đã đổ đất vào để

trồng hoa màu, xây cống thoát nước, dưới đất còn có hàng rào gia đình ông LL xây phân định ranh giới. Do đó, khẳng định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông L; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phạm L, bà Đặng Th.

- Bị đơn, ông Trịnh LL trình bày: Thửa đất gia đình ông sử dụng nguyên là của ông N (bố vợ) được giao quản lý, sử dụng và gia đình ông N đến ở trên đất khi chưa có ai đến ở. Sau này gia đình ông CG và các hộ đến ở, gia đình bà T ở phía sau nên đất của ông N và đất ông CG không liền thổ, cách nhau con đường đi vào nhà bà T nên không đúng như ông L trình bày. Theo ông, thửa đất nào cũng có lối đi vào nhà, phần diện tích đất đang tranh chấp nằm phía trước đất hiện nay ông N, bà LL sử dụng nên ông L cho rằng đây là đất của gia đình ông L là không đúng. Việc cháu K ký thoả thuận giao cho gia đình ông L 15.000.000 đồng là do cháu K đang làm việc ở cơ quan nhà nước, khi xã gọi điện đến làm việc thì ký chứ không phải ký là xác nhận đất của gia đình ông L. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo của các nguyên đơn trong thời hạn quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn tranh chấp về quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân tỉnh Đ là đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Bản án sơ thẩm xét xử vào ngày 22/9/2021, ngày 04/10/2021 ông Phạm L và bà Đặng Th kháng cáo là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, có hình thức, nội dung phù hợp và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo hợp lệ để xem xét, giải quyết.

[1.3] Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn kháng cáo ông Phạm L, nguyên đơn có kháng cáo bà Đặng Th vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm L; có mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn là ông Trần NT; có mặt bị đơn là ông Trịnh LL, vắng mặt các bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác nhưng các đương sự vắng mặt không kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 vắng mặt không có lý do. Xét ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn ông Phạm L và bà Đặng Th, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Đối với kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất là 44m^2 tại thôn F1, xã X, huyện Đ, tỉnh Đ và buộc gia đình ông Đào N, bà Nguyễn LL tháo dỡ công trình xây dựng trên đất:

+ Ông L, bà Th trình bày nguồn gốc đất đang tranh chấp là do bố mẹ đẻ ông L khai hoang từ năm 1980, có tiếp giáp với đất ông N (bố vợ ông LL), sau này mới cắt đất cho gia đình bà T làm đường nên thửa đất ông L đang sử dụng và thửa đất đang tranh chấp không liền thổ. Ông L ở chung với bố mẹ, sau khi bố mẹ chết thì ông L tiếp tục quản lý, sử dụng đất đó để trồng bon và khoai lang; căn cứ chứng minh đó là: Phần đất này trước đây là vùng trũng nên gia đình ông L đã đổ đất, làm cống thoát nước, hiện vẫn còn các công trình này dưới đất; gia đình bà K thừa nhận bằng Giấy thoả thuận đề ngày 19/3/2010 với nội dung gia đình bà K hỗ trợ công khai phá, cải tạo, hoa màu trên đất cho gia đình ông L 15.000.000 đồng với mục đích làm lối đi, có chiều dài bám mặt đường QL 279 là 8m; lời khai của một số người làm chứng xác nhận. Ông L thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp không có tài liệu chứng cứ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L.

+ Ông Đào N trình bày: Thửa đất gia đình đang sử dụng là đất mua của bà K, gia đình ông sử dụng nguyên trạng từ khi mua đến nay, phần đất ông L tranh chấp là đất hành lang ATGT.

+ Đại diện theo ủy quyền của Cục Quản lý I: Phần đất đang tranh chấp giữa ông L, bà Th với ông N, bà LL có diện tích 36,89m^2 là đất HLATĐB Quốc lộ 279.

+ UBND xã X và UBND huyện Đ đều khẳng định diện tích đất đang tranh chấp giữa ông L, bà Th với ông N, bà LL đều là đất HLATĐB và đã giao cho gia đình ông N, bà LL được quyền quản lý, sử dụng theo GCNQSDĐ số vào sổ GCN: CH00503 với diện tích là 160m^2 đất thổ cư tại tờ bản đồ số 361-E, thửa số 1640, trong đó có phía Tây giáp đường Quốc lộ 279, địa chỉ thửa đất tại thôn F1, xã X, huyện Đ, Đ.

+ Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của người làm chứng, GCNQSDĐ của gia đình ông L, ông N thể hiện: Thửa đất gia đình ông N và thửa

đất gia đình ông L sử dụng không tiếp giáp nhau; cách nhau 01 con đường đi vào nhà bà T (nay do con trai bà T sử dụng). Đất của gia đình ông N có nguồn gốc trước đây là của ông Hoàng N để lại cho ông LL, ông LL chuyển nhượng cho con gái là bà K và gia đình ông N là người mua lại đất của gia đình bà K. Từ khi mua đến nay, gia đình ông N sử dụng nguyên trạng cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Như vậy, diện tích đất 44m^2 đang tranh chấp được xác định là đất hành lang ATGT đường QL 279, hiện nay đang được giao cho gia đình ông N, bà LL quản lý; không phải đất của gia đình của ông L và cũng không phải đất của gia đình ông N. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông L, bà Th là có căn cứ pháp luật.

[2.2]. Đối với kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Trịnh LL với bà Trịnh K và hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Trịnh K với ông Đào N, bà Nguyễn LL vô hiệu:

Việc xảy ra tranh chấp diện tích đất được xác định là đất thuộc hành lang ATĐB giữa ông LL với ông L diễn ra từ năm 2008; cũng là năm bà K được cấp GCNQSDĐ nên ngày 19/3/2010 bà K mới có Giấy thỏa thuận hỗ trợ công khai phá, cải tạo, hoa màu cho ông L với số tiền là 15.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở khẳng định rằng ông L, bà Th biết HĐCNQSDĐ giữa ông LL với bà K từ năm 2010. Còn đối với HĐCNQSDĐ giữa bà K với ông N, bà LL có cơ sở khẳng định ông L, bà Th biết được từ năm 2015, được thể hiên tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2021 (BL 04). Ngày 15/01/2021, Tòa án cấp sơ thẩm mới nhận được Đơn khởi kiện của ông Phạm L, bà Đặng Th khởi kiện ông Đào N, bà Nguyễn LL. Ngày 08/7/2021, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Đơn đề nghị của bà Trịnh K yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với HĐCNQSDĐ giữa bà K với ông N, bà LL (BL 253); ngày 12/7/2021 Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục nhận được Đơn đề nghị của ông Trịnh LL yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với HĐCNQSDĐ giữa ông LL với bà K (BL 256 - 257).

Căn cứ Điều 429; khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện trên của ông L, bà Th đã hết (quá 03 năm) kể từ năm 2010. Do đó, Bản án sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với kháng cáo yêu cầu Hủy GCNQSDĐ số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503/QSDĐ, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-E, do UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/2015 cho ông Đào N, bà Nguyễn LL:

Xét thấy Hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Trịnh K, ông Trần CT với ông Đào N, bà Nguyễn LL đề ngày 27/4/2015 đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trên cơ sở hợp đồng CNQSDĐ nêu trên, ông Đào N, bà Nguyễn LL đã có Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất gửi UBND huyện Đ. Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND huyện Đ và UBND xã X đã thực hiện việc kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất kèm theo sơ đồ

thửa đất; trích đo thửa đất; ông N, bà LL đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật. Như vậy, xét về tính hợp pháp và tính có căn cứ của GCNQSDĐ số BS 471693, số vào sổ GCN: CH 00503/QSDĐ, thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 361-e, do UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/2015 cho ông Đào N, bà Nguyễn LL là phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đào N, bà Nguyễn LL nêu trên là có căn cứ pháp luật.

[3] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Phạm L và bà Đặng Th; giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đặng Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Phạm L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm L và bà Đặng Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

2. Án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm L; bà Đặng Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000002 ngày 05/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Đ;*
- *VKSND tỉnh Đ;*
- *Cục THADS tỉnh Đ;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Tiến Dũng