

Bản án số: 273/2022/DS-PT

Ngày 09 tháng 9 năm 2022

*"V/v "Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là
đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H7 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 Nguyễn Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hưng;
Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông H7ng Minh Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về việc: "Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8014/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê ĐT, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp 6, xã M, huyện CT, tỉnh BP; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê ĐT1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 5, tiểu khu 1, phường HH, thị xã NSS, tỉnh T; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Minh Đ2, sinh năm 1975; có mặt.

2. Bà Phan Thị M2, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 11, đường F, tiểu khu 1, phường HH, thị xã NSS, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M2: Ông Lê Minh Đ2, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 11, đường F, tiểu khu 1, phường HH, thị xã NSS, tỉnh T; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thị xã NSS, tỉnh T; địa chỉ: Tiểu khu 1, phường HH, thị xã NSS,

tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn TD, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm VN, chức vụ: phó Chủ tịch; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. UBND phường HH, thị xã NSS, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê TĐ, chức vụ: Chủ tịch UBND; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- **Người làm chứng, không triệu tập tham gia phiên toà:** Anh Lê ĐL, sinh năm 1977 (con trai ông Lê ĐQ).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn, ông Lê ĐT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn trình bày:

Trước những năm 1990, gia đình ông ĐT có 940,5m² diện tích đất ở và đất vườn tại thửa 364, tờ bản đồ số 2 ở thị trấn TG, huyện TG, tỉnh T sử dụng ổn định lâu dài không có tranh chấp với ai (theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1997, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ).

Năm 2002, gia đình ông đã chuyển nhượng lại một phần diện tích đất trên cho ông Lê Minh Đ2, hai bên đã làm đơn đến UBND thị trấn và được đồng ý, ngày 05/8/2003 ông và ông Lê Minh Đ2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 811,8m² có sự xác nhận của cơ quan địa chính, UBND huyện TG; phần đất còn lại gia đình ông chưa làm GCNQSDĐ.

Sau khi chuyển nhượng 01 phần diện tích tại thửa 364 thì gia đình ông vào Nam làm ăn sinh sống. Hộ ông Lê Minh Đ2 đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Từ năm 2003 đến nay ông Đ2 đã chuyển nhượng 01 phần diện tích đất tại thửa 364 cho các hộ khác sử dụng, sau đó nhận chuyển nhượng lại 110m² diện tích đất tại thửa 364b tờ bản đồ số 2 mà diện tích đất trước đó ông Đ2 đã chuyển nhượng cho người khác giáp ranh với thửa đất của nhà ông từ gia đình ông Vũ Quang H7 và bà Phạm TT và đã được UBND huyện TG cấp GCNQSDĐ số CE 519584 ngày 25/11/2016.

Quá trình các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra hiện trạng diện tích đất mà ông H7 chuyển nhượng cho ông Đ2 đã xác định sai vị trí tiếp giáp với mảnh đất của ông, không phải tiếp giáp đất của ông ĐL (con trai ông Lê ĐQ).

Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2018 tại thị trấn TG, huyện TG thì tổng diện tích gia đình ông Đ2 đang sử dụng và diện tích đã chuyển nhượng cho các hộ gia đình khác tại thửa 364 là 857,3m² chênh lệch so với thời điểm ông Lê Minh Đ2 nhận chuyển nhượng từ ông theo hợp đồng chuyển nhượng là 45,5m². Nhận

thấy, diện tích đất chênh lệch 45,5m² mà ông Lê Minh Đ2 đang sử dụng là phần diện tích ông Đ2 lấn chiếm trên phần đất còn lại của gia đình ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Buộc gia đình ông Lê Minh Đ2 trả lại cho ông diện tích đất 45,5m² có giá trị 160.160.000 đồng.

2. Tuyên hủy GCNQSDĐ đứng tên Lê Minh Đ2 và Phan Thị M2 số CE 519584 mà UBND huyện TG cấp ngày 25/11/2016.

Bị đơn là ông Lê Minh Đ2 trình bày:

Ngày 25/11/2002 gia đình ông Lê ĐT và vợ là bà Nguyễn TP có làm đơn bán tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông, cụ thể: Phía Bắc giáp đất ông T8, phía Đông giáp đất ông ĐQ, phía Nam giáp đất ông C8, phía Tây giáp đất nông nghiệp. Ngày 02/12/2002 đại diện UBND thị trấn, đại diện phòng địa chính huyện, tiểu khu trưởng, các hộ gia đình giáp ranh và hộ gia đình ông ĐT tiến hành xác định mốc giới để làm cơ sở chuyển nhượng cụ thể: Phía Bắc giáp bờ tre ông T8, phía Nam giáp móng nhà ông N8, phía Đông giáp đất ông ĐQ, phía Tây giáp ruộng tiêu nước tiểu khu. Ngày 5/8/2003 hai gia đình thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 6/8/2003 đoàn kiểm tra hiện trạng khu đất chuyển nhượng có đại diện Chi cục thuế TG, đại diện phòng địa chính TG, tiểu khu trưởng tiểu khu 1, đại diện hộ chuyển nhượng và hộ nhận chuyển nhượng đã có biên bản kiểm tra hiện trạng. Tại buổi làm việc xác định rõ ràng ranh giới khu đất như sau: Phía Bắc giáp đất ông ĐT, phía Nam giáp đất ông N8, phía Tây giáp ruộng canh tác, phía Đông giáp đất ông ĐT, thuộc tờ bản đồ địa chính 02, thửa 364; (đối với phần đất phía Bắc do tại thời điểm chuyển nhượng hộ ông T8 và ông ĐT đang tranh chấp nên giai đoạn nào ai đang sử dụng thì ghi tên người đó).

Năm 2003, sau khi nhận chuyển nhượng và nhận mốc giới tại biên bản làm việc ngày 02/12/2002, gia đình ông đã xây dựng tường rào và nhà ở trên khuôn viên diện tích trên. Từ năm 2003 đến 2018, sau 16 năm sử dụng các hộ giáp ranh với gia đình ông không có bất cứ thắc mắc nào.

Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất 364 tờ bản đồ số 02 gồm 02 hộ sử dụng đó là hộ ông ĐT và hộ ông ĐT tổng diện tích nguyên thửa là 940,5m², sau khi chuyển nhượng cho gia đình ông thì chỉ có hộ ông ĐT đang sử dụng cho đến nay là 128,7m². Hiện trạng diện tích thửa đất trên là 129,4m².

Ngày 22/01/2019, UBND thị trấn TG tổ chức cuộc hoà giải trực tiếp, tham gia buổi hoà giải này có ông ĐT và những người đã từng chứng kiến việc ông và ông ĐT chuyển nhượng đất với nhau, có ông L12 nguyên Phó Chủ tịch UBND thị trấn là người ông ĐT nhờ tìm người mua đất, ông L12 khẳng định ông ĐT bán nguyên thửa cho gia đình ông, và ông ĐT đã rút đơn. Do vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê ĐT.

Bị đơn bà Phan Thị M2: Thống nhất với lời trình bày của ông Đ2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND thị xã NSS trình bày:

Năm 2003, ông Lê ĐT chuyển nhượng cho ông Lê Minh Đ2 thửa đất ở và đất vườn với diện tích 811,8m², trong đó đất ở 200m², đất vườn 611,8m² tại thửa 364 tờ bản đồ 02 hồ sơ gồm: Đơn xin bán tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002, được UBND thị trấn xác nhận ngày 04/8/2003; Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà và đất chuyển nhượng ngày 06/8/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND huyện TG xác nhận ngày 10/8/2003; Tờ khai nộp thuế và giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt ngày 10/11/2003.

Ngày 19/5/2004 ông Lê Minh Đ2 và bà Phan Thị M2 được UBND huyện TG cấp GCNQSDĐ số Y 911890, vào sổ 00558a, QSD/GCN mang tên ông Lê Minh Đ2 bà Phan Thị M2 diện tích 811,8m². Trong đó đất ở 200m², đất vườn 611,8m² tại thửa 364 tờ bản đồ 02. Trong quá trình sử dụng đất ông Lê Minh Đ2 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất ở và vườn cụ thể:

+ Năm 2008 ông Lê Minh Đ2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang B2 bà Phạm L6 110m² trong đó đất ở 50m², đất vườn 60m², GCNQSDĐ cấp ngày 15/7/2008.

+ Năm 2011 ông B2 bà L6 chuyển nhượng cho bà Phạm TT và ông Vũ Quang H7, GCNQSDĐ cấp ngày 15/6/2011, cùng năm 2011 ông H7 bà T chuyển nhượng lại cho ông Đ2, GCNQSDĐ cấp ngày 25/11/2016.

Theo bản đồ năm 1998 được xác định tại thửa 364 tờ bản đồ 02 loại đất T (sổ mục kê: đất ở), diện tích 940,5m² mang tên Lê ĐT. Theo biên bản xác định mốc giới đất chuyển nhượng ngày 01/12/2002 giữa đại diện UBND thị trấn TG, phòng địa chính nay là phòng Tài nguyên Môi trường, lãnh đạo tiểu khu 1, đại diện hộ gia đình chuyển nhượng và các hộ đất có tiếp giáp liền kề thì bản đồ năm 1998 đã đo gộp 01 phần diện tích bờ tre của ông Lê ĐQ nằm tiếp giáp phía Bắc thửa đất ở của ông ĐT, do đó hiện trạng thực tế kiểm tra là 811,8m², nhỏ hơn diện tích trên bản đồ là 128,7m².

Vì vậy nội dung ông Lê ĐT yêu cầu đòi lại diện tích đất 45,5m² và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của hộ ông Lê Minh Đ2 là không có cơ sở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND thị trấn HH trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đang tranh chấp: Diện tích đang tranh chấp mà ông Lê ĐT có đơn khởi kiện theo bản đồ 299 của thị trấn TG đo vẽ năm 1986 (đo bao), thửa đất nằm trong một phần thửa số 41, loại đất là T (thổ cư). Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1998, thuộc thửa số 364, tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 940,5m², đứng tên Lê ĐT, đây là lần kê khai duy nhất và chưa được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 25/11/2002, ông ĐT có đơn chuyển nhượng đất cho nhà ông Đ2 bà M2, trong đơn chuyển nhượng thể hiện: diện tích chuyển nhượng: 811,8m², Bắc giáp đất ông T8, Đông giáp ông ĐT, Nam giáp ông C8, Tây giáp đất nông nghiệp. Sau

khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ2 thì ông ĐT và gia đình chuyển vào Nam sinh sống, vợ chồng ông Đ2 sử dụng toàn bộ diện tích đất này và sau đó chuyển nhượng lại cho các hộ sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp. UBND thị trấn TG nay là phường HH công nhận toàn bộ diện tích này đã được cấp giấy CNQSDĐ. Diện tích được xác định là 857,3m². Sai số này là do đo vẽ, không phải do lấn chiếm.

Sau khi chuyển nhượng cho hộ ông Đ2 và bà M2 diện tích đất 811,8m², về mặt số học, thì phần còn lại của thửa đất sẽ là $(940,5\text{m}^2 - 811,8\text{m}^2) = 128,7\text{m}^2$ nằm về phía Bắc của thửa đất. Đây là số liệu được đo vẽ vào năm 2018 và phê duyệt năm 2020. Thực tế có phần diện tích dư này khi ông ĐT chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Đ2 (theo bản đồ địa chính năm 1998) và phần diện tích 128,7m² này đang có tranh chấp.

Nội dung tranh chấp phần đất này cụ thể như sau: Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đ2 và bà M2, ông ĐT chuyển vào Miền Nam làm ăn và vợ chồng ông Đ2 bà M2 sử dụng phần diện tích do ông ĐT chuyển nhượng từ thời điểm đó cho đến nay. Phần còn lại nằm ở phía Bắc thửa đất ông ĐT chuyển nhượng cho ông Đ2 có hai hộ gia đình đang tranh chấp là hộ bà Nguyễn Thị Th1 và ông Lê ĐQ (là bố đẻ ông Lê ĐL), sự việc tranh chấp diễn ra khoảng từ năm 2003 cho đến nay. Theo hồ sơ lưu trữ và làm việc với những người có liên quan (nguyên là lãnh đạo UBND thị trấn TG là ông Lê Đình L12, ông Lê Đình K2 người viết giấy nhận tiền cho bà Nguyễn Thị Th1, ông Đào Văn H9 con trai ông Đào Văn T8 hộ giáp ranh với khu đất đang tranh chấp); vị trí hiện nay đang tranh chấp có cây bạch đàn và một số cây lưu niên do ông Lê L11 bà Nguyễn Thị Th1 trồng trên đó, sau đó bà Th1 (vợ ông L11) thỏa thuận nhận số tiền 20 triệu để ông Lê ĐL (con trai ông Lê ĐQ) sử dụng số diện tích có cây lưu niên trên khu đất này cho đến nay.

Đối chiếu với hồ sơ chuyển nhượng năm 2003, đã ghi cụ thể phần giáp ranh phía Bắc đất là giáp đất ông Lê ĐQ (là bố đẻ ông Lê ĐL); đồng thời xác định thời điểm tranh chấp giữa ông Lê ĐQ và bà Nguyễn Thị Th1 đã được giải quyết, ông Lê ĐL (người thuộc hàng thừa kế di sản của ông Lê ĐQ) sử dụng đất hiện trạng. Năm 2018 ông ĐL có đơn đề nghị xem xét sau đó thì không có ý kiến gì nên UBND thị trấn nay là phường HH chưa có cơ sở giải quyết, cho đến nay phần diện tích đất 128,7m² chưa xác định thuộc quyền sử dụng của hộ nào và thực tế ông ĐL đang sử dụng trồng cây (là phần đất trồng ghi trong các biên bản thẩm định).

Đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường HH đo vẽ năm 2018 (phê duyệt năm 2020) với diện tích 128,7m² sổ mục kê mang tên ông Lê ĐT là không đúng, vì khi Công ty P đo đạc vẽ bản đồ trên địa bàn phường HH, gia đình ông Lê ĐT đã tự kê khai đúng tên chủ thực tế thửa đất trên đang có tranh chấp chưa xác định được chủ sử dụng đất.

Theo đó yêu cầu khởi kiện của ông Lê ĐT là không có cơ sở nên đề nghị bác

đơn khởi kiện của ông ĐT.

Tại Biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 07/12/2020 đã thẩm định toàn bộ diện tích đất mà ông ĐT chuyển nhượng cho ông Đ2 như sau:

- Phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Khắc N8 dài 21,91m; phía Bắc giáp bờ tre nhà ông ĐT (theo biên bản xác định mốc giới ngày 02/2/2002) hiện tại là đám đất trống dài 24,36m; phía Tây giáp đường Sóc eo dài 38,65m; phía Đông giáp hộ ông ĐT (con Lê ĐL, vợ Lê Thị V11).

- Hiện trạng thửa đất trên gồm có gia đình ông Đ2 sử dụng hai thửa và các gia đình còn lại do ông Đ2 chuyển nhượng, cụ thể như sau:

+ Hộ ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2: 132,9m².

+ Hộ ông Nguyễn Văn Th5: 87,3m².

+ Hộ ông Trần Hồng K6: 88,2m².

+ Hộ ông Đ2 bà M2: 457,4m².

+ Hộ bà Hoàng Thị N2: 91,5m².

+ Tổng diện tích là: 857,3m².

- Về hình thể thửa đất: Ông ĐT1 và ông ĐT đều thống nhất hình thể không có gì thay đổi so với thời điểm ông ĐT bán cho anh Đ2 cho đến nay.

Tại Biên bản định giá ngày 07/12/2020:

Các bên thống nhất theo giá đất quy định tại Quyết định 44 ngày 23/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh T là: $8\text{tr}/\text{m}^2 \times 0,8 \times 45,5\text{m}^2 = 291.200.000$ đồng.

Ngày 07/12/2020 ông Lê ĐT1 yêu cầu được đo vẽ lại toàn bộ diện tích thửa đất.

Ngày 23/12/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã NSS đã thực hiện lại việc đo vẽ bằng máy, kết quả:

Toàn bộ diện tích thửa đất có tổng là 984,9m². Đối với phần diện tích ông Đ2 đang sử dụng có tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Lê ĐT là $(92\text{m}^2 + 41,2\text{m}^2) = 133,2\text{m}^2$ (phần 41,2m² là phần ông ĐT cho là ông Đ2 lấn chiếm); diện tích phần còn lại là 128,7m².

Theo yêu cầu của TAND tỉnh T; ngày 05/5/2021 UBND phường HH đã có Công văn số 16 trả lời: Phần thửa đất phía Bắc của đất ông Lê Minh Đ2 có ghi chủ sử dụng là ông Lê ĐT và UBND phường đã ký là theo bản đồ đo vẽ năm 2018, thực chất thửa đất trên chưa xác định được chủ sử dụng do đang có tranh chấp.

Ngày 12/7/2021, UBND phường HH đã có Công văn số 200/UBND-TP, sau đó TAND tỉnh T có biên bản làm việc với UBND phường HH với nội dung làm rõ nội dung của văn bản số 16 và văn bản 200. UBND phường HH có quan điểm: Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc trong sổ mục kê năm 1988 là của ông Lê ĐT, năm 2002 ông ĐT có đơn bán cho ông Đ2, theo đơn của ông ĐT và các biên bản giao đất thì ông ĐT bán cho ông Đ2 là nguyên thửa, vì chính ông ĐT là người ghi rõ ranh giới tứ cận (không có cạnh nào giáp đất còn lại của ông ĐT). Sau khi bán, diện tích còn lại $940,5\text{m}^2 - 811,8\text{m}^2 = 127,8\text{m}^2$. Hiện nay thửa đất

này đang do ông ĐL quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 37, Điều 227, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 100 Luật Đất đai; Điều 115 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, tiểu mục a. 1.3, II Danh mục án phí lệ phí tại 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 án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê ĐT về yêu cầu buộc ông Lê Minh Đ2 và Phan Thị M2 trả lại diện tích đất 45,5m².

Giữ nguyên GCNQSDĐ số CE 519584 do UBND huyện TG (nay là UBND thị xã NSS) cấp ngày 25/11/2016 đứng tên ông Lê Minh Đ2 và bà Phan Thị M2.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/8/2021, nguyên đơn ông Lê ĐT làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Diện tích đất của ông Lê ĐT không có tranh chấp với ai, ông ĐT chỉ bán diện tích 811,8m², phần diện tích đất còn lại 45,5m² là của ông ĐT nằm trong diện tích đất đã được công nhận vào năm 2018 do UBND thị xã NSS và phường HH thuê Công ty đo đạc P đo vẽ và phân đất 45,5m² này của ông ĐT giáp với đất của ông Lê Minh Đ2 mà hiện nay ông Đ2 đang lấn chiếm sử dụng thừa so với diện tích đất mua của ông ĐT. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê ĐT, buộc ông Lê Minh Đ2 phải trả lại 45,5m² đất và huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2.

- Bị đơn ông Lê Minh Đ2 trình bày: Năm 2002 ông Lê ĐT đã bán toàn bộ đất và tài sản trên đất cho ông, từ năm 2003 ông đã nhận mốc giới tại hiện trường, xây dựng hàng rào bao quanh đất và làm nhà ở và ông đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất cho Nhà nước từ khi mua đất cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất ông đã bán một phần diện tích đất cho những người khác như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không có ai tranh chấp. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Kháng cáo của ông Lê ĐT trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ 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 ông Lê ĐT; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

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 nguyên đơn là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh T là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 2, khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Nguyên đơn ông Lê ĐT làm đơn kháng cáo và gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 02/8/2021 là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn có kháng cáo nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền; có mặt bị đơn là ông Lê Minh Đ2, vắng mặt bị đơn bà Phan Thị M2 nhưng đã uỷ quyền cho ông Đ2 tham gia phiên tòa; vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã NSS và UBND phường HH nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa 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 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung; xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê ĐT, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo yêu cầu ông Lê Minh Đ2 và bà Phan Thị M2 trả lại diện tích 45,5m² đất:

[2.1.1] Về ranh giới tứ cận thửa đất ông Lê ĐT đã bán cho ông Lê Minh Đ2 và bà Phan Thị M2:

Ngày 25/11/2002, ông Lê ĐT và bà Phan Thị M2 làm đơn xin bán tài sản và nhượng quyền sử dụng đất, trong đơn ghi: *“Gia đình tôi có diện tích đất ở và đất thổ canh là 811,8m² nguồn gốc đất: Đất thổ cư cũ, tài sản gồm 01 nhà xây cấp 4 - 2 gian lợp ngói; 07 bụi tre lâu năm (121 cây) ranh giới phía bắc giáp đất nhà ông T8, phía đông giáp đất nhà ông ĐT, phía nam giáp đất nhà ông C8, Tây giáp đất nông nghiệp. Do điều kiện cuộc sống nay gia đình tôi chuyển vào Miền Nam làm ăn sinh sống, tôi nhượng và bán tài sản trên cho ông Lê Minh Đ2”*.

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà và đất chuyển nhượng ngày 02/12/2002 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 811,8m² và ranh giới tứ cận: “*phía bắc giáp bờ tre ông ĐT, phía nam giáp móng nhà ông N8, phía đông giáp đất ông ĐT, phía tây giáp ruộng nước tiểu khu*”.

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 06/8/2003 thể hiện: “*phía bắc, phía đông giáp đất ông ĐT, phía nam giáp nhà ông N8, phía tây giáp ruộng canh tác*”.

Trong quá trình sử dụng từ 2003 cho đến nay, ông Đ2 đã sử dụng 01 phần thửa đất (hai thửa) và tách ra chuyển nhượng lại cho các hộ; cụ thể: Bà Hoàng Thị N2: GCNQSDĐ năm 2015, diện tích 88m²; ông Lê Minh Đ2: GCNQSDĐ năm 2016, diện tích 110m²; ông Trần Hồng K6 diện tích: 88m²; ông Nguyễn Văn Th5: GCNQSDĐ năm 2012, diện tích: 88m²; ông Lê Minh Đ2 diện tích: 437,8m².

Đối với thửa đất có phần diện tích tranh chấp: Năm 2008 ông Đ2 chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Quang B2, bà Phạm L6 diện tích 110m²; ngày 21/3/2011 ông Nguyễn Quang B2 chuyển nhượng lại cho ông Vũ Quang H7, ranh giới thửa đất: Bắc giáp đất ông ĐT, Nam giáp đất ông Th5, Đông giáp đất ông ĐT, Tây giáp đường giao ĐT. Ngày 06/9/2016 hộ ông Vũ Quang H7 lại chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2, có ranh giới: Phía Bắc giáp đất ông ĐL, phía Nam giáp đất ông Th5, phía Đông giáp đất bà V2, phía Tây giáp đường giao thông.

Đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường HH đo vẽ năm 2018 (phê duyệt năm 2020) với diện tích 128,7m² sổ mục kê mang tên ông Lê ĐT: Theo trình bày của UBND phường HH là không đúng, vì khi Công ty P đo đạc vẽ bản đồ trên địa bàn phường HH, gia đình ông Lê ĐT đã tự kê khai đứng tên, thực tế thửa đất trên đang có tranh chấp chưa xác định được chủ sử dụng đất.

Như vậy, trong đơn xin bán đất ông Lê ĐT là người tự giới hạn phần đất của mình để chuyển nhượng cho ông Lê Minh Đ2, không những ông tự ghi trong đơn xin chuyển nhượng về mốc giới mà sau này có biên bản kiểm tra lại thì đại diện gia đình ông là ông Lê Đình K3, bố anh ĐT (hiện nay ông K3 đã chết) cũng xác định trong thửa đất mà ông ĐT chuyển nhượng cho ông Đ2 không có cạnh thửa nào ghi giáp ranh đất ông ĐT; không có căn cứ xác định thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính phường HH đo vẽ năm 2018 (phê duyệt năm 2020), diện tích 128,7m² có vị trí tiếp giáp thửa đất hộ ông Lê Minh Đ2 đang sử dụng là của hộ gia đình ông Lê ĐT. Do đó, đủ căn cứ xác định toàn bộ thửa đất nguyên là của hộ gia đình ông Lê ĐT từ khi chuyển nhượng cho hộ gia đình ông Lê Minh Đ2 cho đến khi chia nhỏ để chuyển nhượng lại cho các hộ gia đình khác thì toàn bộ thửa đất không thay đổi về hình thể, các tứ cận Đông - Tây - Nam - Bắc không có cạnh thửa nào giáp ranh đất ông Lê ĐT.

[2.1.2] Về phần diện tích thực tế hiện nay chênh lệch 45,5m² so với diện tích được ghi trong đơn chuyển nhượng vào năm 2002:

Theo trình bày của UBND thị xã NSS và tại bản đồ năm 1998 xác định: Thửa 364 tờ bản đồ 02 loại đất T (sổ mục kê: đất ở), diện tích 940,5m² mang tên Lê ĐT.

Theo Biên bản xác định mốc giới đất chuyển nhượng ngày 01/12/2002 giữa đại diện UBND thị trấn TG, phòng địa chính nay là phòng TNMT, lãnh đạo tiểu khu 1, đại diện hộ gia đình chuyển nhượng và các hộ đất có tiếp giáp liền kề thì bản đồ năm 1998 đã đo gộp 01 phần diện tích bờ tre của ông Lê ĐQ nằm tiếp giáp phía Bắc thửa đất ở của ông ĐT, do đó hiện trạng thực tế kiểm tra là 811,8m², nhỏ hơn diện tích trên bản đồ là 128,7m².

Phần đất có diện tích 128,7m², đo hiện trạng là 129,4m² hiện đang có tranh chấp giữa 02 hộ bà Nguyễn Thị Th1 và hộ ông Lê ĐQ (bố đẻ ông Lê ĐL).

Theo trình bày của UBND phường HH thì ông Lê ĐT đã bán toàn diện tích đất ở, đất vườn và các tài sản có trên đất cho ông Lê Minh Đ2. Diện tích trong đơn xin bán đất và hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay có chênh lệch 45,5m² là do sai số trong quá trình kê khai, đo đạc đất qua các thời kỳ.

[2.1.3] Xét thấy, hiện trạng thửa đất có phần diện tích đang tranh chấp và các thửa đất đã được tách ra từ thửa đất của ông Lê ĐT đã bán cho ông Lê Minh Đ2 không có thay đổi về hình thể và tứ cận; không có căn cứ xác định hộ ông Lê ĐT có thửa đất tiếp giáp với thửa đất đang tranh chấp. UBND phường HH xác định phần diện tích đất có chênh lệch so với diện tích mua bán đất giữa hộ ông Lê ĐT và ông Lê Minh Đ2 là do sai số trong quá trình đo đạc đất là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ xác định ông Lê Minh Đ2 có hành vi lấn chiếm 45,5m² đất như yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Lê ĐT.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CE 519584 do UBND huyện TG cấp ngày 25/11/2016 cho ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2:

[2.2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền: Xét thấy GCNQSDĐ số CE 519584 do UBND huyện TG cấp ngày 25/11/2016 cho ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[2.2.2] Về nội dung: Như đã phân tích ở mục [2.1], không có căn cứ xác định ông Đ2 lấn chiếm đất của ông ĐT.

Xét thấy giao dịch mua bán đất giữa ông Lê ĐT và ông Lê Minh Đ2 năm 2002; giao dịch mua bán đất giữa ông Lê Minh Đ2 với ông Nguyễn Quang B2, bà Phạm Thị L12; Hợp đồng mua bán đất giữa ông Nguyễn Quang B2 và ông Vũ Quang H7 ngày 21/3/2011, Hợp đồng mua bán đất giữa ông Vũ Quang H7, bà Phạm TT với ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2 ngày 20/8/2016 là sự tự nguyện thoả thuận của các bên, các bên đã thực hiện hợp đồng, các bên mua bán đã đăng ký kê khai biến động về đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và đều đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất bằng việc cấp GCNQSDĐ. Trên cơ sở Hợp đồng mua bán đất giữa ông Vũ Quang H7, bà Phạm TT với ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2 lập ngày 20/8/2016; UBND huyện TG cấp GCNQSDĐ số CE 519584 ngày 25/11/2016 cho ông Lê Minh Đ2, bà Phan

Thị M2 là đã xác định đúng người có quyền quản lý, sử dụng đất.

[3] Như vậy, không có căn cứ xác định ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2 lấn chiếm 45,5m² của ông Lê ĐT; việc UBND huyện TG, tỉnh T cấp GCNQSDĐ số CE 519584 ngày 25/11/2016 cho ông Lê Minh Đ2, bà Phan Thị M2 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, xác định đúng người có quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Lê ĐT là có căn cứ pháp luật.

[4] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của ông Lê ĐT; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[5] 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.

[6] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê ĐT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê ĐT; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

2. Án phí: Ông Lê ĐT 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 tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014254 ngày 06/9/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh T.

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- Cục THADS tỉnh T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, VP, HCTP.

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

Nguyễn Tiến Dũng