

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2021/DS-PT
Ngày 15-7-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Anh Sơn

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận E, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1353/2021/TB-TA ngày 29 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Quang A, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà 1494 đường B, tổ dân phố C, phường D, quận E, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn:* Anh Lưu Văn G, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng; có mặt;

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

1. Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1974; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố L, phường D, quận E, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 22/128 ngõ 263 Đường M, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Anh Lưu Dương O, sinh năm 1999; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố L, phường D, quận E, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 22/128 ngõ 263 Đường M, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của anh Lưu Dương O: Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1974; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố L, phường D, quận E, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 22/128 ngõ 263 Đường M, quận N, thành phố Hải Phòng; (Giấy uỷ quyền ngày 06/6/2020); vắng mặt.

3. Ông Lưu Văn P, sinh năm 1937; và bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1938; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Chị Phạm Thị R, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số nhà 1494 đường B, tổ dân phố C, phường D, quận E, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

5. Công ty Cổ phần Quốc tế S; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Quang A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2018, ngày 26/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/7/2020 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn - anh Nguyễn Quang A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phạm Thị R thống nhất trình bày:

Anh Lưu Văn G là anh rể của anh A. Chị Nguyễn Thị K là chị gái của anh A. Năm 2011, anh A mua của vợ chồng anh G và chị K hai thửa đất. Thửa đất thứ nhất đứng tên ông Lưu Văn P (là bố đẻ của anh G), diện tích 150,0m², thửa số 22A, tờ bản đồ số 56; địa chỉ: Phường I, quận E. Thửa đất thứ hai đứng tên cháu Lưu Dương O (tức Lưu Minh Dương), diện tích 150,0m², thửa số 22D, tờ bản đồ số 56; địa chỉ: Phường I, quận E. Ngày 28/6/2018 địa chính phường I xác định lại thửa đất này là thửa số 62, tờ bản đồ 69. Giá chuyển nhượng mỗi thửa đất là 50.000.000 đồng. Do có mối quan hệ với anh G, chị K là anh rể và chị gái nên việc mua bán hai bên chỉ giao dịch bằng miệng, nhưng anh A đã giao tiền cho anh G, chị K. Khi đó cháu O còn nhỏ nên anh G, chị K đại diện thay mặt làm thủ tục chuyển nhượng. Giấy tờ liên quan đến hai thửa đất đã được anh G giao cho anh A. Do vậy, anh A đã tiến hành bơm cát tôn nền hai thửa đất để sử dụng. Khoảng tháng 5 năm 2011, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu người mang tên trong hồ sơ giao đất phải trực tiếp nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh A đã giao cả hai bộ hồ sơ giao đất cho anh G, cùng với số tiền lệ phí làm thủ tục cấp là 30.536.000 đồng. Anh G đã làm thất lạc hồ sơ mang tên cháu Lưu Dương O nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được. Còn thửa đất đứng tên ông Lưu Văn P, anh A cũng yêu cầu anh G đưa cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh A làm thủ tục sang tên nhưng anh G nói thủ

tục cấp giấy chứng nhận chưa xong. Khoảng năm 2014, anh G và chị K ly hôn, anh G vẫn không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A nên anh A đã làm đơn kiến nghị ra Ủy ban nhân dân phường I, quận E. Ủy ban nhân dân phường đã hoà giải, có lập biên bản, anh G đã công nhận chuyển nhượng 02 thửa đất cho anh A và sẽ trả các giấy tờ liên quan đến hai thửa đất nhưng anh A không có biên bản hợp này để cung cấp cho Tòa án. Sau đó, anh G vẫn không trả lại giấy tờ của hai thửa đất cho anh A với lý do chưa tìm thấy hồ sơ thửa đất đứng tên cháu Lưu Dương O, còn thửa đất còn lại thì chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/7/2015, anh A đã yêu cầu các bên liên quan đến hai thửa đất ký xác nhận đã chuyển nhượng cho anh A hai thửa đất và sẽ hợp tác trong việc sang tên chủ sử dụng hợp pháp sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này anh A đã được cán bộ địa chính phường I cho biết đã tìm thấy văn bản giao thửa đất đứng tên cháu Lưu Dương O, còn thửa đất đứng tên ông Lưu Văn P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh A tiếp tục đề nghị anh G trả giấy tờ của hai thửa đất nhưng anh G không trả. Anh A tiếp tục làm đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân phường I và ngày 15/6/2018 Ủy ban nhân dân phường I đã tổ chức hoà giải. Tại buổi hoà giải này, anh G công nhận có việc chuyển nhượng cho anh A hai thửa đất nhưng cho rằng anh A chưa trả tiền nên chưa bàn giao giấy tờ cho anh A. Mặc dù anh A trình bày đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất, đã được giao đất và sử dụng liên tục từ ngày mua, không có tranh chấp với ai nhưng buổi hoà giải không có kết quả. Do vậy, anh A làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh G phải trả cho anh A các giấy tờ liên quan đến hai thửa đất để anh A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng hai thửa đất đã mua. Ngày 13/7/2020, anh A thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa anh A và anh G cùng những người liên quan; đồng thời đề nghị Tòa án buộc anh G cùng những người liên quan phải trả cho anh A toàn bộ giấy tờ pháp lý của hai thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56 (nay là thửa số 66, tờ bản đồ 89) và thửa số 22D, tờ bản đồ 56 (nay là thửa số 62, tờ bản đồ 89); phối hợp cùng anh A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị R có quan hệ với anh A là vợ chồng. Chị R thống nhất quan điểm với anh A và trình bày thêm: Năm 2016, anh A có nói chị R đến Văn phòng Công chứng An Bình để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà Q nên chị R đã ký vào các giấy tờ chuyển nhượng, còn việc giao dịch chuyển nhượng cụ thể như thế nào là do anh A thực hiện, chị R không nắm được.

Tại Văn bản ngày 05 tháng 6 năm 2020, ngày 23 tháng 6 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn - anh Lưu Văn G trình bày:

Ông Lưu Văn P và bà Đoàn Thị Q là bố mẹ đẻ của anh G. Cháu Lưu Dương O là con chung của anh G và chị K. Về nguồn gốc 02 thửa đất có tranh chấp, một thửa đứng tên ông P, bà Q; 01 thửa đứng tên cháu O được Ủy ban nhân dân xã T giao theo hình thức giao đất có thu tiền từ năm 2004. Thửa đất được cấp đứng ông P là do ông P làm đơn, còn thửa đất được cấp đứng tên cháu O là do anh G làm

đơn. Tiêu chuẩn cấp là cho anh G nhưng anh G làm thủ tục tặng cho nên các giấy tờ mới mang tên cháu O. Hiện các giấy tờ liên quan đến thửa đất đứng tên cháu O đã bị thất lạc nên anh G không thể cung cấp được cho Toà án. Đối với thửa đất đứng tên bố mẹ đẻ của anh G là ông Lưu Văn P và bà Đoàn Thị Q (thửa số 66 tờ bản đồ số 89) là do ông P, bà Q trực tiếp viết giấy chuyển nhượng, anh G là người chứng kiến. Hiện Ủy ban nhân dân quận E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A, chị R, anh G không có ý kiến gì. Tại Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, nhưng thực tế là anh A chưa giao tiền vì hẹn khi nào làm xong giấy tờ mới trả tiền. Đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89 đứng tên cháu Lưu Dương O. Năm 2011 do thời điểm này cháu O chưa đủ 18 tuổi nên anh G viết giấy chuyển nhượng. Thời điểm này do vợ chồng anh G và chị K mâu thuẫn, không nói chuyện được với nhau nên anh G là người quyết định chuyển nhượng. Toàn bộ giấy tờ gia đình anh G giao cho anh A giữ, gia đình anh G không giữ giấy tờ nào. Anh G xác nhận gia đình anh G đã chuyển nhượng cho anh A hai thửa đất nêu trên nhưng do anh A chưa trả tiền nên hiện nay anh G vẫn quản lý hai thửa đất và chưa giao cho anh A. Nay gia đình anh G vẫn đồng ý chuyển nhượng cho anh A nhưng anh A phải trả tiền thì gia đình anh G mới giao đất.

Tại Văn bản ngày 26 tháng 6 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lưu Văn P và bà Đoàn Thị Q trình bày:

Năm 2004, Ủy ban nhân dân phường giao đất cho ông P, bà Q, mọi thủ tục là do anh G thực hiện nên ông P, bà Q không nắm được. Năm 2016, ông P, bà Q có ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quang A thửa đất số 66 tờ bản đồ số 89 và đã làm các thủ tục sang tên anh A. Anh A đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/10/2016. Việc thoả thuận chuyển nhượng này cũng là do anh G trực tiếp giao dịch với anh A, ông P, bà Q chỉ biết ký giấy tờ, hoàn thiện thủ tục. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh A vẫn chưa trả tiền cho anh G và ông P, bà Q vì vậy cho đến nay anh G vẫn chưa giao đất cho anh A. Do tuổi cao nên ông P, bà Q uỷ quyền cho anh G đại diện thay mặt tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, quan điểm của anh G cũng là quan điểm của ông P, bà Q.

Tại Văn bản ngày 04 tháng 02 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị K, đồng thời là người đại diện hợp pháp của anh Lưu Dương O trình bày:

Chị K và anh G có quan hệ là vợ chồng. Anh A là em trai của chị K. Năm 2011, thời điểm anh A và chị K chưa ly hôn. Do anh G là cán bộ làm việc tại Ủy ban nhân dân phường I nên biết chính quyền địa phương có bán một số diện tích đất. Anh G trao đổi với anh A có mua đất không thì anh G mua hộ vì anh A không có hộ khẩu ở phường I nên không được mua. Anh A đồng ý nên nhờ anh G mua hộ đất chứ thực tế chị K và anh G không chuyển nhượng đất cho anh A. Tại thời điểm

này, chị K và anh G cũng đã đứng tên nhiều diện tích đất và do anh G lại làm ở phường nên không muốn đứng tên nữa nên anh G có làm hồ sơ mua đất hộ anh A đứng tên ông P và cháu O. Anh A đã mang 100.000.000 đồng đến nhà anh G, chị K để đưa cho anh G. Khi mua xong đất của chính quyền địa phương thì anh G đã giao lại cho anh A trích đo và một số giấy tờ của Ủy ban phường. Anh A mang các giấy tờ này đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải là người đứng tên trên giấy tờ mới làm được. Do vậy, anh A lại đưa toàn bộ giấy tờ và lệ phí cho anh G để anh G làm hộ thủ tục đứng tên. Hiện trạng đất khi mua của phường là ao hay ruộng gì đó. Sau đó anh A đã cải tạo nâng nền, còn cụ thể anh A có xây dựng gì trên đất không thì chị K không nắm được. Nay anh A khởi kiện, chị K nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh A vì anh A là người mua đất, không phải chị K, anh G.

Tại Văn bản ngày 30 tháng 6 năm 2020, ngày 10 tháng 8 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần Quốc tế S (viết tắt là Công ty S) trình bày:

Công ty S được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động kinh doanh ngày 14/8/2013, trụ sở tại Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo pháp luật là ông Vũ Mạnh Tuyên, chức vụ: Giám đốc Công ty. Thửa đất số 22A, 22D, tờ bản đồ số 56 nay là thửa số 66 và 62, tờ bản đồ số 89 hiện nằm trong khuôn viên và xưởng sản xuất Công ty S. Hai thửa đất này, Công ty S không thuê, không nhận bàn giao mặt bằng của ai. Thực tế do không có ai sử dụng nên Công ty S có sử dụng để tập kết vật liệu sản xuất. Tháng 10 năm 2019, Công ty S đã đổ bê tông toàn bộ mặt bằng của cả hai thửa đất để tiện cho việc sản xuất. Trên thực tế Công ty S có xây dựng chõng lán diện tích đất 7,0m² làm lán tôn mạ màu, 03 cột sắt sang thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89. Nay anh A khởi kiện, quan điểm của Công ty S là không liên quan đến vụ án, không có yêu cầu gì đối với việc đã san nền bê tông trên diện tích của hai thửa đất đang tranh chấp. Đối với phần diện tích đã lợp tôn là 7,0m² và 03 cột sắt Công ty S đã xây lán sang thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89, Công ty S cam kết tháo dỡ, trả lại mặt bằng cho người sử dụng hợp pháp trong thời gian sớm nhất. Do vậy, đề nghị Tòa án cho phép Công ty S vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 01/9/2020, Tòa án nhân dân quận E, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 246, 688, 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 16 Điều 3, Điều 188, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với anh Lưu Văn G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với 02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 56, nay là thửa số 66 và 62, tờ bản đồ số 89 đều có diện tích là 150,0m² đứng tên ông Lưu Văn P và anh Lưu Dương O. Không chấp nhận yêu cầu của anh A về việc kiện đòi giấy tờ pháp

lý của hai thửa đất số 62, 66 tờ bản đồ số 89 và buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải phối hợp với anh A để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, về chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2020 anh Nguyễn Quang A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét các vấn đề một cách khách quan, toàn diện và không tuân thủ các quy định của pháp luật dẫn đến việc phán xét không công bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh A rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56 (nay là thửa số 66 tờ bản đồ số 89) do thửa đất này hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh A, chị R và rút một phần kháng cáo đối với thửa đất này.

Bị đơn anh G đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần nội dung kháng cáo của anh A. Anh G không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A về việc tranh chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 22D, tờ bản đồ số 56 (nay là thửa đất số 62 tờ bản đồ số 89) vì thửa đất này hiện tại vẫn mang tên con trai của anh G là anh Lưu Dương O; mặt khác anh A chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, anh A rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ đối với phần khởi kiện anh A đã rút. Đối với các yêu cầu còn lại của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm – khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố

Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện – khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn – anh Nguyễn Quang A: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3] Về nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp: Ủy ban nhân dân phường I, quận E cho biết:

[3.1] Theo bản đồ giải thửa lập năm 1995: Thửa đất ở số 22A, tờ bản đồ số 56 diện tích 150,0m² được Ủy ban nhân dân xã T giao đất ở ngày 10/6/2004 cho ông Lưu Văn P. Năm 2012, gia đình ông Lưu Văn P xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất. Năm 2016, ông P, bà Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quang A. Quá trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai sót nên thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56 mang tên là thửa số 62, tờ bản đồ số 89 nhưng trên thực tế, theo bản đồ hiện trạng lập năm 2013 thửa đất trên mang tên thửa số 66, tờ bản đồ số 89, không phải thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89 như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông P, anh A và chị R.

[3.2] Theo bản đồ giải thửa lập năm 1995: Thửa đất ở số 22D, tờ bản đồ số 56 diện tích 150,0m² được Ủy ban nhân dân xã T giao đất ở cho anh Lưu Dương O ngày 10/6/2004. Theo bản đồ hiện trạng lập năm 2013, thửa đất ở 22D, tờ bản đồ số 56 chính là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89. Hiện tại thửa đất trên vẫn đứng tên anh Lưu Dương O.

[4] Ủy ban nhân dân quận E, thành phố Hải Phòng cho biết:

[4.1] Hồ sơ pháp lý của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89: Ngày 10/6/2004, ông Lưu Văn P được Ủy ban nhân dân xã T giao trái thẩm quyền thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56, diện tích 150,0m²; địa chỉ: Thôn U, xã T (nay là Tổ dân phố H, phường I, quận E). Ngày 05/11/2010 ông Lưu Văn P, vợ là bà Đoàn Thị Q có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa số 22A, tờ bản đồ số 56. Ngày 19/5/2016, Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 955545, số vào sổ CH01176, tại thửa số 62, tờ bản đồ số 89, diện tích 149,4m². Ngày 21/6/2016, ông P, bà Q lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quang A và vợ là Phạm Thị R, có chứng thực của Văn phòng Công chứng An Bình. Ngày 27/9/2016, anh A có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận. Ngày 13/10/2016, Ủy ban nhân dân quận E cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD CH754724, số vào sổ CH01266, tại thửa số 62, tờ bản đồ số 89, diện tích 149,4m², đứng tên anh A, chị R.

[4.2] Hồ sơ pháp lý của thửa đất số 66, tờ bản đồ số 89: Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 89, diện tích 150,0m²; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường I chưa được Ủy ban nhân dân quận E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. năm 2008, xã T, huyện Kiến Thụy sáp nhập vào quận E và tách thành hai phường I và Hợp Đức. Văn phòng đăng ký đất đai quận E (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận E) tiếp nhận và quản lý hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã T, huyện Kiến Thụy, chưa tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tài liệu nào khác liên quan đến thửa đất số 66, tờ bản đồ số 89.

[5] Theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quang A và vợ là chị Phạm Thị R thì có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2016, số công chứng 2101.2016/CNQSDĐ, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng An Bình được ký kết giữa ông Lưu Văn P, vợ là bà Đoàn Thị Q với anh Nguyễn Quang A, vợ là chị Phạm Thị R về việc chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89 mà ông P, bà Q đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 955545 ngày 19/5/2016. Ông P, bà Q xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng này đúng là chữ ký của họ. Bản thân anh G tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2020 cũng xác nhận việc Ủy ban nhân dân quận E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho anh A là đúng pháp luật, anh G không có ý kiến gì.

[6] Theo lời trình bày của anh A và anh G thì cả hai người đều quản lý hai thửa đất. Công ty S cho rằng thấy hai thửa đất trống thì tận dụng để tập kết vật liệu sản xuất, không thuê của ai. Về phía anh A tại phiên tòa sơ thẩm ngày 01/9/2020 nộp cho Tòa án Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/01/2018 được ký kết giữa anh A và Công ty S. Theo đó, anh A đồng ý cho Công ty S thuê diện tích 600,0m², trong đó có thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89 (anh A đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 754724 ngày 13/10/2016) với thời hạn 03 năm kể từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/12/2018.

[7] Ngoài ra, anh A còn xuất trình Biên bản xác nhận ngày 07/7/2015. Tại biên bản này có chữ ký của ông P, bà Q, anh G, chị K và anh A. Nội dung của văn bản nêu về việc năm 2011 anh A đã mua hai thửa đất số 22A và 22D, tờ bản đồ số 56 đứng tên ông Lưu Văn P và cháu Lưu Minh Dương.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định hiện trạng hai thửa đất: Hai thửa đất, mỗi thửa có diện tích là 150,0m². Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 89, không có tài sản gắn liền với đất; hiện Công ty S đang để vật liệu – hạt nhựa tái chế của Công ty. Đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89, trên thửa đất hiện có 7,0m² mái tôn mạ màu; 03 cột sắt phi 76, cao 2,5m.

[9.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56 và thửa đất ở số 22D, tờ bản đồ số 56; địa chỉ: Thôn

U, xã T (nay là Tổ dân phố H, phường I, quận E) được Ủy ban nhân dân xã T giao đất ở cho ông Lưu Văn P và anh Lưu Dương O ngày 10/6/2004. Theo bản đồ hiện trạng lập năm 2013 thì thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56 chính là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 89 và thửa đất ở số 22D, tờ bản đồ số 56 chính là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89. Ngày 19/5/2016, Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 955545, sổ vào sổ CH01176, tại thửa số 62, tờ bản đồ số 89, diện tích 149,4m². Theo Ủy ban nhân dân phường I thì quá trình lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P có sai sót nên tại giấy chứng nhận này đã ghi nhầm thành thửa số 62, tờ bản đồ số 89, chính xác phải là thửa đất số 66 tờ bản đồ số 89. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2016 số công chứng 2101.2016/CNQSDĐ, quyển số: 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng An Bình được ký kết giữa ông Lưu Văn P, vợ là bà Đoàn Thị Q với anh Nguyễn Quang A, vợ là chị Phạm Thị R thì ngày 13/10/2016, Ủy ban nhân dân quận E cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD CH754724, sổ vào sổ CH01266, tại thửa số 62, tờ bản đồ số 89, diện tích 149,4m², đứng tên anh A và chị R. Như vậy, về mặt pháp lý thì anh A, chị R đã được chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Anh G cũng xác nhận điều này. Tại phiên tòa, anh A rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần nội dung kháng cáo tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh A là tự nguyện nên chấp nhận và cần đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện này – điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này – khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã ghi nhầm số thửa trong giấy chứng nhận đã cấp so với bản đồ địa chính năm 2013 nên anh A cần đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đính chính số thửa đất cho phù hợp với thực tế và phù hợp với bản đồ hiện trạng lập năm 2013.

[9.2] Đối với thửa đất ở số 22D, tờ bản đồ số 56, hiện là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89. Thửa đất này có nguồn gốc là Ủy ban nhân dân xã T, huyện Kiến Thụy (nay là phường I, quận E) cấp cho anh Lưu Dương O. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất trình bày là thoả thuận chuyển nhượng cho anh A. Tuy nhiên lời trình bày của hai bên lại không thống nhất về việc trả tiền, anh A trình bày đã đưa số tiền 50.000.000 đồng cho anh G, còn anh G trình bày anh A chưa trả tiền. Ngoài lời trình bày thì anh A không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh hai bên đã thoả thuận việc chuyển nhượng giá tiền như thế nào và chứng minh được việc đã giao tiền cho anh G, anh Minh hay chưa. Hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn đứng tên anh Lưu Dương O nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này – các Điều 158, 165, 221 của Bộ luật Dân sự.

[10] Đối với hạt nhựa tái chế của Công ty S đang để trên thửa đất số 66, tờ bản đồ số 89, Công ty S cam kết sẽ di dời khi có yêu cầu. Nguyên đơn – anh A không có yêu cầu về việc này nên không đặt vấn đề giải quyết.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

[11.1] Nguyên đơn – anh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006900 ngày 03/12/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận E, thành phố Hải Phòng. Anh A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm – Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[11.2] Bị đơn – anh G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông P, bà Q, chị K, anh Minh, chị R và Công ty S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11.4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên anh A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh A số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp – khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[12] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh A tự nguyện chịu 5.000.000 đồng. Anh A đã nộp đủ số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309; điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 158, 165, 221 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 146, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – anh Nguyễn Quang A.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 56 (theo bản đồ hiện trạng lập năm 2013 là thửa đất số 66 tờ bản đồ số 89); địa chỉ: Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng. Anh Nguyễn Quang A cần đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đình

chính số thửa đất cho phù hợp với thực tế và phù hợp với bản đồ hiện trạng lập năm 2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – anh Nguyễn Quang A về việc được quyền sử dụng diện tích đất ở tại đô thị đối với thửa đất số 22D, tờ bản đồ số 56 hiện là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 89; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang A về việc buộc anh Lưu Văn G cùng những người liên quan phải trả cho anh A toàn bộ giấy tờ pháp lý của thửa đất số 22D, tờ bản đồ 56 (nay là thửa số 62, tờ bản đồ 89); địa chỉ: Tổ dân phố H, phường I, quận E, thành phố Hải Phòng; phối hợp cùng anh Nguyễn Quang A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

a. Anh Nguyễn Quang A phải chịu 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006900 ngày 03/12/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận E, thành phố Hải Phòng. Anh Nguyễn Quang A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

b. Anh Lưu Văn G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

c. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Quang A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh Nguyễn Quang A số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007136 ngày 21/9/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận E, thành phố Hải Phòng.

5. Anh Nguyễn Quang A tự nguyện chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Anh Nguyễn Quang A đã nộp đủ số tiền này.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận E, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận E, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương

