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: 04/2024/DS-PT
Ngày: 05/01/2024.
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hà Lê Giang, 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 Phạm Thị Minh Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, 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 289/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14341/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị B; nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Bị đơn: Ông Tăng Đình D; nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thi T (vợ ông D; nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Anh Tăng Tùng D1 và chị Tăng Thu T1 (con ông D); nơi cư trú: Thôn Q, xã Đ, huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện V, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Thôn Q, xã Đ, huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/3/2021, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 08/11/2021 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Bùi Thị B trình bày:

Năm 1984, bà (là hộ độc thân) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M một mảnh đất tại thôn Q nhưng không nhớ diện tích cụ thể, số tờ bản đồ, mốc giới mảnh đất có khuôn viên ba mặt giáp đường, một mặt giáp đất nhà ông T2. Năm 1988, bà cho em trai ruột là ông Bùi Văn T3 một phần diện tích của thửa đất trên, bà không nhớ diện tích cụ thể nhưng mốc giới một mặt giáp đường A, một mặt giáp đất nhà ông T2, một mặt giáp ngõ đi chung và một mặt giáp đất nhà bà.

Năm 2004, bà chuyển nhượng cho ông Tăng Đình D một phần thửa đất có diện tích là 102m^2, có kích thước: Một mặt giáp đường 17B dài 4,5m (bao gồm cả 0,5m lưu không trạm biến áp); từ 4m giáp mặt đường vuông hình thước thợ kéo dài thẳng hết đất đến nhà ông T2, chiều dài bao nhiêu bà không nhớ rõ; phần đất bà bán cho ông D là một lô vuông vắn hình chữ nhật. Sau khi nhận chuyển nhượng, phần diện tích còn lại cụ thể bà được sử dụng là khoảng 266m^2, có mốc giới: Một mặt giáp đường 17B, một mặt giáp đất nhà ông S, một mặt giáp đất nhà ông D và bao gồm phần đất phía sau trạm biến áp giáp đường xóm, một mặt giáp đất nhà ông T2; kích thước cụ thể của từng mốc giới thì bà không nắm được.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà đã tự tay viết và ký vào Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 12 tháng 02 năm 2004 với nội dung là chuyển cho ông D quyền sử dụng 102m^2 đất, nhưng sau đó văn bản này đã bị sửa chữa và viết thêm, cụ thể "*102m^2*" đã bị sửa thành *103m^2* và viết thêm "*+24m^2 (127,5m^2)*". Bản gốc đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà đã nộp lại cho T4 ấp Quân T5 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, bà không biết bản gốc đơn đề nghị chuyển nhượng ở đâu và cũng không có để giao nộp cho Tòa án; bà cũng không biết ai là người đã sửa chữa, viết thêm vào đơn đề nghị nêu trên.

Đối với Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở đề ngày 14 tháng 02 năm 2004 do ông D giao nộp cho Tòa án, trong đó có nội dung: Bà giao cho ông Tăng Đình D quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích là 127,5m^2 (bao gồm cả số đất phía sau trạm biến áp), bà không công nhận chữ ký trong văn bản này là chữ ký của mình và bà cũng không bàn giao cho ông D quyền sử dụng 127,5m^2 đất.

Đối với Giấy giao nhận tiền sử dụng đất ở đề ngày 14 tháng 02 năm 2004 với nội dung ông D đã giao cho bà số tiền 32.500.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000 đồng, ông D có trách nhiệm giao cho bà khi bà làm xong giấy tờ; bà thừa nhận chữ ký trong văn bản này đúng là chữ ký của bà.

Bà không biết năm 2005 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, bà được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 180m^2 tại thửa số 56a. Tuy nhiên, do thủ tục cấp giấy không đúng trình tự theo quy định của pháp

luật nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà và ông D đều bị UBND huyện V thu hồi và huỷ bỏ.

Năm 2020, bà được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 56a, tờ bản đồ số 15, diện tích 205,2m^2, trong đó có 98m^2 đất ở và 107,2m^2 đất trồng cây lâu năm. Sau khi Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không đồng ý với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận, bà đã có đơn khởi kiện vụ án hành chính và Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Sổ mục kê của địa phương ghi bà là chủ sử dụng của hai thửa đất số 55 và số 56 với tổng diện tích là 368m^2 là đúng. Ngoài ra, phần diện tích đất phía sau trạm biến áp giáp đường ngõ với diện tích khoảng 82m^2 cũng thuộc quyền sử dụng của bà; trừ diện tích trạm biến áp và diện tích bà đã chuyển nhượng cho ông D thì diện tích bà được sử dụng là khoảng 348m^2.

Bà khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông D 4,5m đất chiều ngang giáp mặt đường 17B (bao gồm cả 0,5m đất lưu không của trạm biến áp) và kéo dài xuống hết đất giáp nhà ông T2; còn phần đất phía sau trạm biến áp, bà không chuyển nhượng cho ông D. Diện tích đất sau trạm biến áp là của bà nên bà không chấp nhận ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Đ cho rằng đã thanh lý phần diện tích 17,1m^2 đất phía sau trạm biến áp cho ông D.

Theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án, chiều ngang phía giáp mặt đường 17B, ông D đã xây nhà có kích thước là 4,25m và tự ý để lại 0,5m đất lưu không cạnh trạm biến áp. Như vậy, ông D đã xây nhà lấn sang phần đất nhà bà 0,25m chiều ngang. Bà đề nghị ông D phải trả lại bà diện tích đất có kích thước 0,25m chiều ngang (phần đã xây nhà) x chiều dọc kéo dài từ mặt đường 17B đến giáp phần đất nhà ông T2 và trả lại bà toàn bộ diện tích đất phía sau trạm biến áp với tổng diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 89,37m^2.

Bị đơn là ông Tăng Đình D và bà Dương Thị T trình bày:

Năm 2004, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị B mảnh đất có chiều mặt đường về phía Đông dài 4,5m song song hình thước thợ, chiều dài về phía Nam giáp đường xóm là 23m, phía Tây giáp nhà ông T2, phía Bắc giáp nhà bà B, diện tích khoảng 127,5m^2. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B đã tự tay viết đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản gốc hiện tại do bà B đang lưu giữ. Ngày 14 tháng 02 năm 2004, ông bà ký Giấy bàn giao quyền sử dụng đất ở, trong đó ghi rõ chiều ngang của mảnh đất được tính theo mặt đường 17B là 4,5m tính từ lưu không trạm biến thế điện Đ sang giáp đất nhà bà B, chiều dài của mảnh đất là 23,8m.

Năm 2005, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do thủ tục không đúng quy định của pháp luật nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, diện tích đất thực tế ông bà đang sử dụng là 195m^2;

diện tích đất trên bao gồm một phần diện tích đất ông bà đã mua của bà B và một phần diện tích đất ông bà mua thanh lý của Ủy ban nhân dân xã Đ với giá 1.200.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc ông bà phải trả lại phần đất đã lấn sang phần đất của bà B với diện tích là 89,37m^2, ông bà không đồng ý và đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ do người đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:

Năm 2005, gia đình ông Tăng Đình D và bà Bùi Thị B đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Trong quá trình đo đạc để thực hiện tách thửa đất năm 2005, có phần diện tích đất tập thể nằm xen kẹt giữa thửa đất của trạm biến áp, thửa đất của bà Bùi Thi B đang quản lý sử dụng và đường xóm chưa có người sử dụng, ông D đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ thanh lý để gia đình ông D sử dụng. UBND xã có chuyển nhượng diện tích đất sau trạm biến áp giáp đường vào xóm cho ông D diện tích 17,1m^2 sau khi trừ lưu không 02m thu 1.200.000 đồng; không có biên bản bàn giao. Về diện tích đất thừa ra phía sau trạm biến áp tại vị trí nêu trên, ông D trình báo mua thanh lý của Ủy ban nhân dân xã với số tiền 1.200.000 đồng, không có hồ sơ chuyển nhượng đất hay giấy tờ bàn giao mặt bằng trừ bản photo phiếu thu nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách xã. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị B, Ủy ban nhân dân xã Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ:

Tại sổ mục kê năm 1995, bà Bùi Thị B sử dụng thửa đất số 56 có diện tích 290m^2; sau đó trong sổ ghi "cắt cho cháu" và gạch diện tích 290m^2, ghi lại diện tích 180m^2; ở phía dưới sổ ghi chú thêm thửa số 56b diện tích sử dụng 80m^2, ghi "cắt từ thửa số 56 ra". Ngoài ra, trong sổ mục kê, tuy thửa số 55 diện tích 78m^2 không ghi chủ sử dụng đất; tại bản đồ giải thửa năm 1994 ghi thửa số 55 LK (lưu không) nhưng địa phương khẳng định thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà B.

Ủy ban nhân dân xã Đ khẳng định có xác nhận vào Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12 tháng 02 năm 2004, nhưng về diện tích đất là 103m^2 hay 127,5m^2 thì địa phương không nắm được. Năm 1997, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 56, diện tích 290m^2. Năm 2005, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56b, diện tích 102m^2. Năm 2013, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa số 56a, diện tích 180m^2. Năm 2020, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 56a với diện tích thực tế đang sử dụng là 205,2m^2. Tuy nhiên, do quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng quy định nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2005 cho ông D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013 cho bà B đã bị thu hồi.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng:

Thửa đất hiện tại bà Bùi Thị B đang sử dụng có diện tích 263m^2 có kích thước cụ thể như sau:

- Phía giáp mương nước dài 10,45m.
- Phía giáp thửa đất của ông Vũ Văn S1 dài 22,8m.
- Phía giáp thửa đất của ông Tô Văn T6 dài 12,15m.
- Phía giáp thửa đất của ông Tăng Đình D dài 24m.

Thửa đất hiện tại ông Tăng Đình D đang sử dụng có diện tích 195m^2 có kích thước cụ thể như sau:

- Phía giáp thửa đất của bà Bùi Thị B dài 24m.
- Phía giáp thửa đất của ông Tô Văn T6 dài 9,8m.
- Phía giáp đường xóm dài 16,3m.
- Phía giáp trạm biến áp dài 7,7m + 5,65m.

Theo Kết luận định giá của Hội đồng định giá huyện V:

- Giá trị quyền sử dụng đất là 16.000.000 đồng/m^2.
- Tài sản vật kiến trúc gia đình ông Tăng Đình D đang sử dụng có tổng trị giá là 606.724.996 đồng.

Tại Kết luận giám định số 10/KL-KTHS (TL) ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Phòng K - Công an thành phố H kết luận:

Chữ viết "Bùi Thị B" trong Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở đề ngày 14 tháng 02 năm 2004 và chữ viết "Bùi Thi B" trong các mẫu so sánh do Tòa án thu thập là chữ viết của cùng một người.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị B về việc buộc ông Tăng Đình D phải trả lại bà Bùi Thi B 89,37m^2 đất (bao gồm phần đất phía sau trạm biến áp có diện tích 83,37m^2 và phần đất phía giáp nhà bà B có diện tích 06m^2) *(có sơ đồ kèm theo)*.

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

Ngày 01/6/2023, nguyên đơn là bà Bùi Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của bà M năm 1984, nhưng không đo đạc diện tích cụ thể (diện tích khoảng 557m^2), chỉ xác định tứ cận mảnh đất. Khi nhận chuyển nhượng đất thì đã có trạm biến thế điện. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B cho em trai là ông Bùi Văn T3 một phần diện tích đất (nay là thửa số 53), diện tích đất còn lại bà sử dụng đến năm 2004 thì chuyển nhượng cho ông D 102m^2 có kích thước chiều ngang 4,5m, dài 23m (bao gồm 04m giáp đường 17B và bà cho thêm 0,5m sát chân tường biến thế). Tuy nhiên, sau đó "Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có sự sửa chữa về chữ số diện tích và viết thêm thành 127,5m^2. Bà khẳng định bà chỉ chuyển nhượng cho ông D diện tích đất giáp đường

QL17 là 4,5m, chiều dài 23m; không chuyển nhượng phần đất ông D đã xây nhà lấn chiếm có kích thước 0,25m chiều ngang giáp mặt đường QL17 của bà, chiều dài kéo thẳng xuống giáp đất nhà ông T6 và diện tích đất phía sau trạm biến áp có tổng diện tích 89,37m^2. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc ông D phải trả cho bà diện tích 89,37m^2 đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, ý kiến trình bày của đương sự đã kết luận: "Đơn đề nghị xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 12/02/2004 có nội dung chuyển nhượng tổng diện tích là 127,5m^2, nhưng văn bản này không có văn bản gốc và bà B không thừa nhận diện tích, vị trí đất chuyển nhượng. Mặc dù "Đơn đề nghị xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 12/02/2004 có dấu hiệu sửa chữa diện tích, vị trí và không được bà B thừa nhận, nhưng có nội dung phù hợp với diện tích tại "Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở" ngày 14/02/2004 có chữ ký của bà B. Bà B không thừa nhận chữ ký tại văn bản này, nhưng Kết luận giám định của Công an thành phố H đã kết luận chữ ký Bùi Thi B tại mục người có đất đã bàn giao tại "Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở" ngày 14/02/2004 là của bà B. Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu ông D trả phần đất xây dựng nhà lấn chiếm là không có căn cứ. Đối với diện tích đất phía sau trạm biến áp: UBND xã xác nhận thanh lý cho ông D giá 1.200.000 đồng cùng phần đất lưu không không thuộc quyền sử dụng của bà B nên bà B khởi kiện yêu cầu ông D trả lại cho bà B phần đất ông D mua của UBND xã là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thi B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thi B được gửi trong thời hạn, bà B là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Bà B và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận thấy đây là phiên tòa mở lần thứ 2, các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ và có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án. Sự vắng mặt của những người này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên quyết định tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Bùi Thị B đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc ông D trả cho bà diện tích 89,37m^2 đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

- Về nguồn gốc đất: Năm 1984 bà B nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của bà Nguyễn Thị M, nhưng hai bên chỉ xác định tứ cận mốc giới mảnh đất mà không đo đạc diện tích cụ thể. Tại phiên tòa phúc thẩm bà B xác định mảnh đất nhận chuyển nhượng của bà M có diện tích khoảng 557m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B cho em trai là ông Bùi Văn T3 một phần diện tích của mảnh đất nhận chuyển nhượng, nhưng không nhớ diện tích cụ thể (nay là thửa đất số 53, 54 ông Theo đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông S1, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp). Theo Bản đồ giải thửa năm 1994 và sổ mục kê năm 1995 thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, diện tích 290m^2 do bà B đứng tên chủ sử dụng đất. Thửa đất số 55, diện tích 78m^2 ghi là đất lưu không, nhưng chính quyền địa phương khẳng định bà B là chủ sử dụng của 02 thửa đất số 55 và 56 với tổng diện tích là 368m^2. Năm 1997, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 56, diện tích 290m^2. Năm 2004, bà B chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Tăng Đình D. Năm 2013, bà B được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 56A, diện tích 180m^2 (gồm 98m^2 đất thổ cư và 82m^2 đất vườn) và năm 2020 bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 56A diện tích 205,2m^2 (gồm 98m^2 đất thổ cư và 107,2m^2 đất vườn). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2022, bà B cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 và năm 2013 cấp thiếu diện tích đất tại thửa số 55, tờ bản đồ số 15 (vị trí giáp đường Q) và diện tích đất từ trạm biến áp đến đường xóm, nhưng do không hiểu biết nên năm 2013 bà mới có đơn khiếu nại. Kết quả giải quyết khiếu nại của bà B, UBND huyện V đã thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B năm 2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D năm 2005 do không tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và cấp sai nguồn gốc, diện tích đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B năm 2020 cũng đã bị Tòa án hủy bỏ do cấp trên kết quả giải quyết tranh chấp trái thẩm quyền (Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2021/HC-ST ngày 29/01/2021 của TAND thành phố Hải Phòng).

Bà B và ông D chỉ tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng và mốc giới của thửa đất mà ông D đã nhận chuyển nhượng của bà B. Bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông D 102m^2 đất có chiều ngang giáp mặt đường là 4,5m^2 (bao gồm cả 0,5m đường lưu không giáp trạm biến áp), chiều dài hết thửa đất giáp với đất của ông T6 là 23,8m; không chuyển nhượng phần đất ông D xây nhà lấn chiếm giáp đất của nhà bà B chiều ngang giáp Quốc lộ A là 0,25m; chiều dài kéo thẳng xuống giáp đất nhà ông T6 và diện tích đất phía sau trạm biến áp để yêu cầu ông D trả lại 89,37m^2 đất lấn chiếm của gia đình bà. Do đó, cần phải xem xét các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông D để xác định diện tích, vị trí đất chuyển nhượng giữa hai bên.

Tại "Đơn đề nghị xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 12 tháng 02 năm 2004 do bà B viết có nội dung thể hiện: Bà B chuyển nhượng cho ông Tăng Đình D quyền sử dụng 103m^2 + 24m^2 (127,5)m^2, nhưng chỉ là bản photocopy, không có văn bản gốc để đối chiếu. Bản photocopy "Đơn đề nghị xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 12 tháng 02 năm 2004 có dấu hiệu sửa chữa và viết thêm về diện tích đất chuyển nhượng; bà B không thừa nhận diện tích sửa chữa này mà cho rằng chỉ viết chuyển nhượng cho ông D 102m^2 đất. Tuy nhiên, tại "Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở" ngày 14 tháng 02 năm 2004 có chữ ký của bà B thể hiện: "*Bà B giao cho ông D được quyền sử dụng chiều ngang của mảnh đất giáp mặt đường 17B là 4,5m tính từ lưu không trạm biến thế sang giáp đất nhà bà B, chiều dài của mảnh đất là 23,8m, mảnh đất được kẻ vuông theo hình thước thợ song song với mặt đường 17B (có tứ cận kèm theo) và số đất phía sau trạm biến thế, phía đường vào trong xóm tổng diện tích 127.5m^2 đất"* phù hợp với diện tích tại "Đơn đề nghị xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 12 tháng 02 năm 2004 do bà B viết. Bà B không thừa nhận chữ ký tại "Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở" ngày 14 tháng 02 năm 2004 là chữ ký của bà B, nhưng tại Bản kết luận giám định số 10/KL-KTHS ngày 06/02/2023 của Phòng K Công an thành phố H đã kết luận chữ ký bà B tại mục người có đất bàn giao là của bà B. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều xác nhận khi chuyển nhượng đất đã thỏa thuận phần đất lưu không cách tường trạm biến áp 0,5m. Bà B cho rằng 4,5m chiều ngang mà bà chuyển nhượng cho ông D bao gồm cả phần đất lưu không; còn ông D cho rằng kích thước 4,5m là sau khi đã trừ phần đất lưu không 0,5m. Đối với thỏa thuận của các bên về việc "*tính từ lưu không*" phải được xác định là khoảng cách tính từ điểm kết thúc của lưu không. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, chiều ngang của thửa đất phía giáp mặt đường 17B mà ông D đang sử dụng (sau khi đã trừ 0,5m lưu không) có chiều dài 4,25m. Như vậy, ông D không sử dụng lấn sang phần đất của bà B nên bà B khởi kiện yêu cầu ông D phải trả lại phần diện tích đất ông D xây nhà lấn chiếm chiều ngang đất của bà phần giáp đường QL 17 là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với diện tích đất phía sau trạm biến áp: Bà B cho rằng diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của bà M chạy vòng quanh trạm biến áp để xác định diện tích đất sau trạm biến áp là của bà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà B thừa nhận khi nhận chuyển nhượng không đo đạc diện tích cụ thể trên thực địa, chỉ ước lượng diện tích là 557m^2 đất và cho rằng đã nộp giấy tờ chuyển nhượng đất của bà M lên UBND xã Đ, hiện UBND xã Đ không còn lưu giữ nên bà B không có tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất của bà M. Tại Báo cáo số 12/BC-UBND ngày 23/4/2020 và Báo cáo số 74/BC-UBND ngày 19/12/2022 của UBND xã Đ về việc giao đất của UBND xã đối với ông D thu ngân sách xã 1.200.000 đồng có nội dung thể hiện "*ông D trình báo mua của UBND xã diện tích đất sau trạm biến áp điện với số tiền 1.200.000 đồng, không có hồ sơ chuyển nhượng đất hay giấy tờ bàn giao mặt bằng trừ bản foto phiếu thu nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách xã số tiền 1.200.000 đồng. Trên thực địa diện tích đất này tiếp giáp với trạm biến áp, thửa đất của bà Bùi Thi B và đường xóm Q Thiềng có phần diện tích đất tập thể*

nhưng không thuộc thửa đất nào. UBND xã xác định diện tích đất này là 36m^2 có tứ cận (phía Đông giáp trạm biến áp dài 4,28m; phía Nam giáp đường xóm dài 17,62m; phía T giáp diện tích đất đang có tranh chấp giữa bà B với ông D dài 17,80m). Theo Báo cáo ngày 06/8/2018 về kết quả xác định việc giao thầu đất cho ông Tăng Đình D của đồng chí nguyên Chủ tịch UBND xã Đ nhiệm kỳ 2004-2011 báo cáo UBND xã Đ thời điểm này giao cho ông Tăng Đình D diện tích đất là 17,1m^2 với đơn giá 70.000đồng/m^2, số diện tích còn lại để đất tập thể và lưu không đường của xóm. Quá trình đo đạc tách thửa năm 2005 có phần diện tích đất tập thể nằm xen kẹt giữa thửa đất của trạm biến áp, thửa đất của bà B quản lý, sử dụng và đường xóm chưa có người sử dụng, ông D đề nghị U để gia đình ông D sử dụng...". Các tài liệu xác minh của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, ông D và giải quyết tranh chấp giữa bà B với ông D liên quan đến phần diện tích đất phía sau trạm biến áp thể hiện: Bản đồ giải thửa năm 1993 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B năm 1997 thể hiện thửa đất số 55, 56 có cạnh phía Nam giáp trạm biến áp và đường vào xóm. Tại biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất số 56B ngày 11/9/2004 trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D năm 2005 (thửa 56B được tách ra từ thửa 55, 56 của bà B) có chữ ký của bà B thể hiện cạnh giáp trạm biến áp là 6,8m, cạnh giáp đường xóm dài 17m. Như vậy, bà B đã chuyển nhượng một phần diện tích phía Nam thửa đất số 55, 56 giáp trạm biến áp và đường vào xóm cho ông D và không còn diện tích nào khác. Mặt khác, thửa đất 56B được tách ra từ thửa đất số 55, 56 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D năm 2005, ông D đã sử dụng ổn định trên đất từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2004).

Hiện trạng thực tế bà B đang sử dụng diện tích 263m^2 đất, tăng 83m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2013 (180m^2), tăng 57,8m^2 đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2020 (205,2m^2) và nhiều hơn 03m^2 so với tổng diện tích 02 thửa đất số 55, 56 theo Bản đồ năm 1994 sau khi trừ đi diện tích đất mà bà B xác định chuyển nhượng cho ông D (368m^2-102m^2). Ông D đang sử dụng diện tích 195m^2, nhiều hơn diện tích chuyển nhượng hai bên đang tranh chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2005. Trên cơ sở các tài liệu xác minh về nguồn gốc đất tại UBND xã Đ, các báo cáo của UBND xã Đ và so sánh hiện trạng sử dụng đất và kích thước các cạnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2005 cho ông T7 thấy UBND xã Đ tháng 12/2005 có bán cho ông D 17,1m^2 phần diện tích đất phía sau trạm biến áp và giáp đường vào xóm thu 1.200.000 đồng (có phiếu thu), sau khi đã trừ đi 02m lưu không đường vào xóm, diện tích 32,6m^2 và diện tích lấn mương phía đường 17B là 0,9m^2. Như vậy, diện tích thực tế ông D đang sử dụng tăng 21,1m^2 đất so với các giấy tờ hợp pháp [195 - 123,3 (là diện tích tính theo kích thước GCN năm 2005 - 17,1 (đất UBND xã bán) - 32,6 (đất lưu không đường xóm) - 0,9 (đất lấn mương phía đường 17B)]. Phần diện tích đất tăng thêm này ông D đã xây dựng nhà ở sử dụng ổn định từ năm 2004 sau khi nhận chuyển nhượng của bà B và việc chênh lệch diện tích này có thể do sai số do đo đạc (đo thủ công và đo máy).

Từ những lập luận và phân tích nêu trên thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông D không rõ ràng, tại thời điểm chuyển nhượng các bên không đo đạc kích thước cụ thể, chỉ áng chừng diện tích chuyển nhượng, nội dung trên các văn bản chuyển nhượng có mâu thuẫn về diện tích và có dấu hiệu sửa chữa, bổ sung dẫn đến tranh chấp. Mặc dù bà B không thừa nhận chữ ký của bà tại các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho ông D, nhưng kết luận giám định của Công an thành phố H đã kết luận chữ ký tại "Giấy bàn giao mặt bằng sử dụng đất ở" ngày 14 tháng 02 năm 2004 là chữ ký của bà B. Bà B cũng không xuất trình được giấy tờ chứng minh diện tích đất phía sau trạm biến áp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, trong khi đó tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất phía sau trạm biến áp là đất tập thể và lưu không đường xóm, diện tích đất này không thuộc quyền sử dụng của bà B. Thực tế hiện trạng sử dụng đất của bà B đang nhiều hơn diện tích đất trong hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương và giấy chứng nhận đã cấp sau khi trừ đi diện tích đất chuyển nhượng cho ông D. Do đó, việc bà B cho rằng diện tích đất phía sau trạm biến áp nằm trong diện tích đất bà B nhận chuyển nhượng của bà M để yêu cầu ông D trả lại phần diện tích đất này là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà B về vệc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D thấy: Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà B chỉ có yêu cầu đòi ông D trả cho bà B 89,37m^2 đất (phần chiều ngang giáp nhà bà B phía giáp đường QL17B và phần đất phía sau trạm biến áp) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà ngày 1/5/1997. Sau đó, ngày 11/5/2022 bà B có đơn rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà ngày 01/5/1997. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hoặc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút của bà B do yêu cầu này đã được giải quyết tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của TAND thành phố Hải Phòng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà B với ông Tô Văn T6. Quá trình giải quyết vụ án, bà B không có yêu cầu khởi kiện hoặc khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D cũng đã bị thu hồi theo Quyết định số 3958/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND huyện V. Do yêu cầu này chưa được xem xét giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không thuộc phạm vi xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm; do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà B.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thi B về việc buộc ông D phải trả lại 89,37m^2 đất (bao gồm phần đất phía sau trạm biến áp có diện tích 83,37m^2 và phần đất giáp nhà bà B có diện tích 0,6m^2) là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà B đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông D trả cho bà diện tích đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Về án phí: Do bà B là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí phúc thẩm cho bà B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DSST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bùi Thị B.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND thành phố Hải Phòng;*
- *VKSND thành phố Hải Phòng;*
- *Cục THADS thành phố Hải Phòng;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

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

Nguyễn Phương Hạnh