

Bản án số: 52/2023/DS - PT.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn;

Ông Tạ Văn Thành;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Vân- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2023/TLPT - DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2023/QĐPT - DS ngày 19 tháng 4 năm 2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1.1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị N, sinh năm 1960 và ông Trần Trung M, sinh năm 1959. Địa chỉ: Khu 11, xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của ông M, bà N là chị Trần Thị H, sinh năm 1993. Địa chỉ: khu 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (theo giấy ủy quyền ngày 22/11/2022, có đơn xin xét xử vắng mặt).

1.2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1962 và ông Lê Văn L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khu 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền lợi cho ông L, bà T: Ông Chu Văn Quyền, Luật sư Công ty luật TNHH Hoàng Long P&T, đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ (có mặt)

1.3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Trung V, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khu 11, xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền của anh V là chị Trần Thị H (theo giấy ủy quyền ngày 22/11/2022, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: khu 11, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

- Chị Lê Thị Thanh L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số nhà 2, ngõ 197, ngách 102, Tr, V, quận H, thành phố H (vắng mặt).

- Chị Lê Minh P, sinh năm 1990.

Địa chỉ: khu 11, xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn chị Trần Thị H trình bày như sau:

Tháng 4/1993, gia đình chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu 11, xã K, huyện T của gia đình ông Trần Văn Trường, (hai bên có viết giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã K), nguồn gốc đất trước đó là của gia đình ông Lợi Dự chuyển nhượng lại cho gia đình ông Trường. Sau khi nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trường, gia đình chị đã ở và sử dụng ổn định không có tranh chấp. Vào thời điểm đó bố mẹ đẻ chị là ông Trần Trung M, bà Hà Thị N đang làm việc tại nhà máy Z21, không có thời gian canh tác nên đã cho gia đình ông Hà Đức Dương là hàng xóm giáp đất gia đình chị mượn một phần đất dọc lối cổng đi của gia đình chị diện tích khoảng 160,0 m² để gia đình ông Dương sử dụng trồng cây cối H màu. Cho đến tháng 10/1993, gia đình ông Dương chuyển nhượng lại đất và nhà cho gia đình ông Lê Văn L, bà Đoàn Thị T. Sau khi vợ chồng ông bà L, T mua lại đất và nhà của ông Dương thì tiếp tục sử dụng phần diện tích đất mà gia đình bà đã cho ông Dương mượn trước đó để trồng cây H màu ngắn ngày. Gia đình chị có nói là cho mượn để trồng rau ăn, khi nào cần sẽ lấy lại và gia đình ông bà L, T sử dụng từ đó. Cho đến ngày 29/12/1998, gia đình chị đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số O 306520 diện tích 660,0 m² (trong đó 400,0 m² đất ở, 260,0 m² đất vườn) thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 37A tại khu 11, xã K đứng tên hộ Trần Trung M.

Năm 2004, bố đẻ chị đi viện thì gia đình ông bà L, T ở nhà đã xây đoạn tường rào phía dưới diện tích đất mà gia đình chị đã cho mượn. Cho đến năm 2020, gia đình chị sửa lại nhà, xây lại cổng và mở rộng lối đi thì gia đình ông bà L, T không đồng ý và đã xây 03 trụ chạy dọc theo lối đi vào nhà chị, gia đình chị có yêu cầu tháo dỡ nhưng ông bà L, T vẫn tiếp tục xây đoạn tường kéo dài từ cổng gia đình chị đến đối diện cổng nhà ông L vì vậy gia đình chị đã đề nghị chính quyền địa phương giải quyết nhưng không có kết quả.

Nay chị khẳng định phần diện tích đất 158,5 m² đã được Tòa án xem xét thẩm định và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ vì vậy thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình chị, hiện trạng đất và lối đi của gia đình chị từ trước cho đến nay không thay đổi vì vậy yêu cầu vợ chồng ông L, bà T phải tháo dỡ những đoạn tường rào đã xây, thu hoạch cây cối H màu trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình chị.

* Bị đơn là vợ chồng Lê Văn L, bà Đoàn Thị T trình bày: Diện tích đất mà vợ chồng ông Trần Trung M, bà Hà Thị N đang khởi kiện yêu cầu gia đình ông bà trả lại đã được Tòa án xem xét thẩm định vẽ sơ đồ hiện trạng thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 37A đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số O 306556 ngày 28/12/1998 đứng tên hộ ông Lê Văn L thuộc khu 11, xã K, huyện T. Toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông đang sử dụng nguồn gốc do nhận chuyển nhượng lại của gia đình ông Hà Đức Dương vào tháng 10/1993. Việc mua bán chuyển nhượng có viết giấy, có bản vẽ sơ đồ hiện trạng đất được UBND xã K

xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông bà về ở, giáp gianh gia đình ông bà là gia đình ông M, bà N đã về ở trước gia đình ông bà và biết đất của gia đình ông M, bà N là mua lại của gia đình ông Trường. Gia đình ông bà đã sử dụng đất và canh tác ổn định. Năm 2004 thì hai gia đình có tranh chấp một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất đang tranh chấp hiện nay vì vậy ông bà đã xây khoảng 10,0 m tường rào phía dưới sau đó gia đình ông bà tiếp tục sử dụng đất ổn định từ đó. Cho đến năm 2020, ông bà có xây 03 trụ dọc theo lối đi vào nhà ông bà N, M nhưng gia đình bà N không có ý kiến gì. Sau đó gia đình bà N có đơn gửi UBND xã xin mở rộng lối đi vào nhà thì phát hiện bản vẽ sai nên có đơn kiện đòi đất vì vậy ông bà đã xây đoạn tường dọc lối đi vào nhà bà N, ông M. Ông bà xác nhận hiện trạng đất của gia đình ông bà và gia đình ông M, bà N cũng như lối đi vào nhà ông M, bà N từ trước đến nay không thay đổi. Còn đối với phần diện tích đất mà vợ chồng bà N, ông M đòi là do ông bà mua lại của gia đình Hà Đức Dương từ năm 1993, đã được UBND xã K xác nhận và gia đình ông bà đã sử dụng ổn định 40 năm không có tranh chấp, đã được cấp GCNQSDĐ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông bà vì vậy ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của vợ chồng ông M, bà N.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt là chị Lê Thị Thanh L trình bày: Chị là con của ông L, bà T và xác nhận ông L, bà T đã trình bày là hoàn toàn đúng, ngoài ra chị bổ sung: Theo đơn mà gia đình bà N gửi UBND xã K xin mở rộng lối đi, nếu bà N, ông M cho là đất của gia đình mình thì không việc gì phải xin mở rộng lối đi trên đất của nhà mình. Quá trình hòa giải ở xã bà N không có khẳng định nào là đất của nhà bà N. Hiện tại đất của gia đình chị đang thiếu, phải cả diện tích đất tranh chấp mới đủ đất của gia đình chị. Việc gia đình chị mua đất của ông Dương có đầy đủ giấy tờ, có bản vẽ được chính quyền địa phương xác nhận và nhiều người làm chứng, việc mua bán là đúng pháp luật vì vậy chị đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông M, bà N.

* Những người làm chứng có mặt tại phiên tòa gồm:

- Ông Nguyễn Chí Sỹ, ông Lương Văn Dược có lời trình bày đều xác nhận là hàng xóm của gia đình ông M, bà N và gia đình ông L, bà T đã ở từ trước khi gia đình bà N và gia đình ông L về ở (ông Sỹ ở từ năm 1982). Ông Sỹ và ông Dược đều xác nhận phần diện tích đất dọc theo lối cổng đi của gia đình bà N (giáp với thửa đất nhà ông Sỹ) mà hai gia đình đang tranh chấp hiện nay là của gia đình ông Lợi Dư chuyển nhượng lại cho gia đình ông Trường, sau đó ông Trường chuyển nhượng lại cho gia đình ông M nên thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N, ông M. Hiện trạng đất và lối đi từ trước đến nay không thay đổi.

- Bà Trần Thị Dư trình bày xác nhận đất gia đình ông M, bà N đang sử dụng hiện nay bao gồm cả diện tích dọc theo lối cổng đi vào nhà của gia đình bà N mà hiện đang tranh chấp là của gia đình bà được Nhà nước giao. Năm 1984 gia đình bà chuyển nhượng lại cho gia đình ông Quyết Trường và gia đình ông Quyết Trường chuyển nhượng lại cho gia đình ông M vì vậy thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N, ông M. Hiện trạng đất và lối đi vào nhà bà N đã có từ khi bà được giao đất và cho đến nay không thay đổi.

- Ông Trần Văn Trường xác nhận lời trình bày của gia đình bà N, ông M và bà Dư là đúng. Toàn bộ đất gia đình ông M đang sử dụng bao gồm cả phần đất tranh chấp dọc lối đi vào nhà bà N là của gia đình ông mua lại của gia đình bà Dư, sau đó chuyển nhượng lại cho gia đình ông M, bà N vào tháng 4/1993. Hiện trạng đất từ trước cho đến nay không thay đổi, lối đi vào nhà bà N cũng có từ khi ông nhận chuyển nhượng lại của gia đình bà Dư. Gia đình ông ở trước, sau đó thì gia đình ông Hà Đức Dương được giao đất và về ở sau, không có việc thỏa thuận sử dụng lối đi vì lối đi có từ trước và không có lối đi nào khác. Ông Trường xác nhận phần diện tích đất tranh chấp dọc lối đi vào nhà bà N, ông M hiện nay là của ông chuyển nhượng lại cho gia đình bà N, ông M và thuộc quyền sử dụng của gia đình ông M, bà N.

- Ông Hà Đức Dương xác nhận toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông L, bà T đang sử dụng là do ông chuyển nhượng lại từ tháng 10/1993, nguồn gốc đất là gia đình ông được Nhà nước giao khoảng năm 1984. Khi đó đã có gia đình ông Quyết Trường ở đó và đã có lối đi như hiện nay. Khi xã giao đất thì đã giao luôn cả lối đi này cho gia đình ông và để cho gia đình ông Quyết Trường lối đi khác nhưng sau đó gia đình ông và gia đình ông Trường thỏa thuận để cho gia đình ông Trường tiếp tục lối đi cũ cho thuận lợi chính vì vậy phần đất gia đình ông bán cho ông L mới có lối đi ở giữa vào nhà bà N, ông M như hiện nay. Ông khẳng định diện tích đất của gia đình ông chuyển nhượng lại cho gia đình ông L, bà T bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp, khi gia đình ông sử dụng thì trên phần diện tích đất này ông đã đào giếng, trồng cây để sử dụng không có tranh chấp, không có việc mượn để trồng cây cối H màu như gia đình bà N trình bày. Khi chuyển nhượng lại cho gia đình ông L thì chính tay ông đã vẽ sơ đồ hiện trạng đất vào giấy bán nhà và được UBND xã K xác nhận, hiện trạng đất đến nay vẫn không thay đổi. Ông khẳng định phần diện tích đất dọc lối đi vào cổng nhà bà N, ông M là của gia đình ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà T vì vậy thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L, bà T.

- Ông Trịnh Tiến Thọ trình bày xác nhận năm 1984, ông là ủy viên UBND xã K được giao làm thủ tục giao đất thổ cư cho gia đình ông Hà Đức Dương, diện tích cụ thể không nhớ rõ nhưng vào khoảng 02 sào vì thời điểm đó không đo đạc cụ thể, không xác định mốc giới như hiện nay. Khi đó giáp đất giao cho ông Dương thì có gia đình ông Trường đang sử dụng và đã có lối đi như hiện trạng hiện nay gia đình ông M đang sử dụng. Khi giao đất cho ông Dương thì đã giao luôn cả lối đi này cho gia đình ông Dương và để cho gia đình ông Trường lối đi khác. Sau đó gia đình ông Dương và gia đình ông Trường đã thống nhất như thế nào đó và giữ nguyên lối đi cho đến như hiện nay. Cho đến năm 1993, gia đình ông Dương chuyển nhượng lại đất cho ông L, khi đó ông là Phó Chủ tịch UBND xã K, vì khi giao đất ông đã biết được hiện trạng đất, biết đất không có tranh chấp, giấy tờ mua bán có bản vẽ hiện trạng đúng như khi giao đất nên không cần xuống kiểm tra và đã xác nhận việc mua bán giữa ông Dương với ông

L. Việc mua bán không có tranh chấp, không ai có ý kiến gì. Ông khẳng định diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình ông L và gia đình ông M thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L, bà T.

- Ông Vi Gia Lễ trình bày vào khoảng năm 1993, ông trong đội đo đạc kiểm kê đất của xã K, ông không nhớ chính xác nhưng theo bản đồ vẽ thì diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình bà N với gia đình ông L thuộc của gia đình ông L, bà T.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 163, 166 Bộ luật Dân sự; §100 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

- **Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Trần Trung M (tức Trần Trung Cần) và bà Hà Thị N.

Xác nhận diện tích đất 158,5 m² có chỉ giới theo bản chính lý trích lục bản đồ địa chính là 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 1 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ 37A (bản đồ địa chính 299) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 306520, số vào sổ H0 1145 ngày 20/12/1998 của hộ ông Trần trung M.

(Có bản chính lý trích lục bản đồ địa chính kèm theo bản án).

Buộc vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đoàn Thị T phải tháo dỡ các đoạn tường mà ông, bà đã xây và thu hoạch cây cối mà ông, bà đã trồng trên đất để trả lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Trần Trung M, bà Hà Thị N

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác.

Kháng cáo: Ngày 09/01/2023, ông Lê Văn L và bà Đoàn Thị T gửi đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà N nộp) vì những lý do: Thứ nhất, Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ (không sử dụng bản đồ 299 để xác định thời điểm và nguồn gốc đất có tranh chấp), chỉ dùng bản đồ 2004 để làm căn cứ nhận định phán quyết mà không làm rõ tại sao có thửa đất số 164, diện tích 158,5 m² nếu là đất nhà bà N M sao lại phải tách thửa. Thứ hai, nhận định của Tòa án sơ thẩm không làm rõ vì sao phải tách thửa, không xem xét đất tranh chấp có nguồn gốc từ thời điểm nào, đã liên tục sử dụng ổn định (gần 40 năm) để xác định quyền chiếm hữu hợp pháp của bị đơn. Việc chỉ căn cứ vào thửa đất liền nhau và lời khai của các nhân chứng không có căn cứ chứng minh (bà Trần Thị Dục và ông Trần Văn Trường là không khách quan. Mặt khác, thẩm định đất của nhà bà N M vượt quá diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với thực tế. Tòa cấp sơ thẩm không nhận định về lý do phần đất thừa (khoảng gần 400 m²) trong khi đất nhà ông, bà lại thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thứ ba, Tòa sơ thẩm định tài sản xác định trên đất đang tranh chấp có tài sản của bị đơn gồm: giếng nước sinh hoạt có từ năm 1985 – 1986 và được kê xây gạch làm nắp dẫy từ năm 1994-

1995, cây lâu năm (cây roi ăn quả) đã có gần 40 năm tuổi, những bị cây măng bát độ có từ khoảng năm 2000, bờ rào xây ngăn cách phần đất với ruộng lúa của dân (ông bà xây từ năm 2004, đã có bức tường dài 8,5 m chính gia đình bà N M tự xây tức là tự nguyên đơn phân định danh giới (xây năm 1994-1995) quyền sử dụng đất giữa hai gia đình nhưng Tòa sơ thẩm không xem xét nhận định về các tài sản có trên đất để xác định thời điểm và quyền sử dụng đất thuộc về ai. Thứ tư, Tòa sơ thẩm gián tiếp chấp nhận các nội dung bên nguyên đơn trình bày không có căn cứ pháp luật ví dụ bên nguyên đơn cho bị đơn mượn đất thì có căn cứ nào để chứng minh, ví dụ nguyên đơn khai đi nằm viện vì thế nên bị đơn xây 10 m tường (phía giáp ruộng) nguyên đơn không biết điều này là vô lý, vì sau đó gần 20 năm nay nguyên đơn không khiếu kiện. Tòa sơ thẩm bác lời làm chứng của người có thẩm quyền có trách nhiệm đã xác định nguồn gốc đất phù hợp với chứng cứ của bị đơn cung cấp (giấy bán nhà ngày 10/10/1993 có xác nhận của UBND xã). Thứ năm, Tòa sơ thẩm không xem xét áp dụng quy định tại điều 236 BLDS 2015 để giải quyết tranh chấp đối với các chủ sở hữu liên tục, ngay tình trên 30 năm. Thứ sáu, nội dung vụ án tương tự án lệ số 33 nhưng Tòa sơ thẩm không áp dụng

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Lê Văn L có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thẩm định giá tài sản ngày 17/4/2023 và nộp chi phí tố tụng là 5.000.000đ, số tiền do đặc gia đình bị đơn tự trả chi phí. Theo như kết quả thẩm định thì diện tích đất nhà ông M đang sử dụng là 1108,8 m², thửa đất nhà ông L đang sử dụng 296,6 m², thửa đất đang tranh chấp diện tích 159,5 m². Ngoài ra, tòa án còn xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện tại biên bản xác minh ngày 22/5/2023 như sau: Thứ nhất, hai thửa đất số 66 gia đình ông M đang sử dụng và thửa đất số 65 gia đình ông L đang sử dụng theo bản đồ 299, lập 1998 thì hai thửa đất là các thửa độc lập, không phải cùng một thửa tách ra. Thứ hai, UBND xã đang lưu giữ hồ sơ địa chính gồm bản đồ 299, lập 1998, phê duyệt năm 1999; sổ mục kê năm 1998, phê duyệt năm 1999; sổ địa chính lập năm 1998, phê duyệt năm 1999, bản đồ hiện trạng (bản đồ địa chính chính quy đo năm 2004, gọi là bản đồ số), việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông M, ông L dựa trên hồ sơ địa chính năm 1998, phê duyệt năm 1999, còn bản đồ hiện trạng (bản đồ số) chưa đủ tính pháp lý vì đến thời điểm này bản đồ hiện trạng chưa được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt. Thứ ba, phần đất đang tranh chấp giữa gia đình ông M và gia đình ông L nằm trong thửa đất số 66, tờ bản đồ 37A, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Trung M, lý do có sự tăng diện tích đất hiện trạng cụ thể ($S = 1071,8 \text{ m}^2$) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($S = 660 \text{ m}^2$) của hộ gia đình ông M là do gia đình ông M sử dụng cả vào phần diện tích thửa đất số 203, $S = 6258,7 \text{ m}^2$, RSX hiện do UBND xã quản lý. Lý do gia đình ông L thiếu đất so với diện tích đất được cấp giấy là do sai số đo đạc. Thứ tư, phần tường rào trên phần đất tranh chấp (giáp ruộng) do gia đình bà N xây năm 2004, phần tường rào giáp cổng do gia đình bà T xây năm 2020. Về tranh chấp giữa hai gia đình xảy ra từ năm 2020 (khi xây tường rào phía cổng). Trước năm 2020 hai bên gia đình không có tranh chấp gì.

* Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông L, bà T đề nghị Hội

đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông L, bà T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; Bác yêu cầu khởi kiện của ông M, bà N; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; Xác định quyền sử dụng phần diện tích đất 158,5m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông L, bà T.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện T, tỉnh Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của ông L, bà T trong hạn luật định, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông L, bà T và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông M, bà N, gia đình ông L, bà T và diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên:

- Thửa đất số 66, số tờ bản đồ 37A, diện tích 660 m² (trong đó có 400m² đất ở, 260m² đất vườn), địa chỉ: Đội 11, xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ mà hộ ông Trần Trung M được UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/1998 có nguồn gốc trước đó là của gia đình ông Lợi Dự chuyển nhượng cho gia đình ông Trường, sau đó gia đình ông Trường chuyển nhượng lại cho gia đình ông M. Theo bản đồ 299, lập năm 1998 thì thửa đất này là thửa đất số 66, diện tích 660m² có hình thể nối liền với phần đất đang tranh chấp, theo bản đồ địa chính chính quy đo 2004 thì thửa đất này là thửa đất số 184, diện tích 1132,4 m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền đối với gia đình ông M dựa trên hồ sơ địa chính năm 1998 chứ không dựa trên bản đồ địa chính chính quy đo năm 2004. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 thì thửa đất nêu trên có diện tích thực tế là 1108,8 m². Như vậy, diện tích đất gia đình ông M có tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo như biên bản xác minh lập ngày 22/5/2023 thì nguyên nhân đất tăng do gia đình ông M sử dụng cả vào phần diện tích thửa đất số 203, diện tích 6258,7m², đất RSX do UBND xã quản lý.

- Thửa đất số 65, số tờ bản đồ 37A, diện tích 327 m², đất ở, địa chỉ: Đội 11, xã K, huyện T, tỉnh Phú Thọ của hộ ông Lê Văn L được UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/1998 có nguồn gốc

nhận chuyển nhượng lại của ông Hà Đức Dương vào tháng 10/1993, việc mua bán chuyển nhượng có viết giấy, có bản vẽ sơ đồ hiện trạng đất. Theo bản đồ 299, lập năm 1998 thì thửa đất này là thửa đất số 65, diện tích 327 m² có hình thể độc lập với phần đất tranh chấp, phía trước là đường đi, theo bản đồ địa chính chính quy đo 2004 thì thửa đất này là thửa đất số 165, diện tích 289,2 m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền đối với gia đình ông L dựa trên hồ sơ địa chính năm 1998 chứ không dựa trên bản đồ địa chính chính quy đo năm 2004. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 thì thửa đất nêu trên có diện tích thực tế là 296,6 m². Như vậy, diện tích đất gia đình ông L sử dụng thực tế có giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ 299, theo như biên bản xác minh lập ngày 22/5/2023 thì nguyên nhân đất giảm là do sai số đo đạc.

Quá trình sử dụng đất của hai gia đình kể từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay. Theo lời trình bày của các đương sự, người làm chứng và kết quả xác minh của Tòa án thì gia đình bà N, ông M nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Trần Văn Trường và về ở từ tháng 4/1993. Gia đình ông L, bà T nhận chuyển nhượng lại đất của gia đình ông Hà Đức Dương và về ở từ tháng 10/1993. Hiện trạng đất và lối đi của hai gia đình từ trước cho đến nay không thay đổi. Phần diện tích đất tranh chấp dọc theo lối đi vào nhà và liền với diện tích đất gia đình bà N, ông M đang sử dụng. Còn giữa diện tích đất tranh chấp và diện tích đất gia đình ông L đang sử dụng thì là lối đi vào duy nhất và chỉ của gia đình bà N sử dụng và lối đi này đã có từ khi gia đình bà D được giao đất, cho đến nay vẫn giữ nguyên không thay đổi hiện trạng. Đến năm 2020 thì mới phát sinh tranh chấp liên quan đến đất đai. Diện tích đất đang tranh chấp mà vợ chồng ông M, bà N yêu cầu vợ chồng ông L, bà T trả lại đã được Tòa án xem xét thẩm định là đất vườn có diện tích 159,5 m², trị giá 14.737.800.đ (đất vườn giá 92.400.đ/m²).

Căn cứ vào bản đồ địa chính 299, kết quả xác minh làm việc của Tòa án tại UBND xã K của TAND cấp sơ thẩm, TAND cấp phúc thẩm thì phần diện tích đất tranh chấp 159,5 m² nằm hoàn toàn trong thửa đất số 66, tờ bản đồ 37A (bản đồ địa chính 299) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Trung M mà không nằm trong thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn L. Về phía ông L, bà T cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất của gia đình ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng căn cứ vào hiện trạng đất thì diện tích đất mà ông L, bà T đang sử dụng và diện tích đất tranh chấp thì ở giữa là lối đi vào duy nhất của gia bà N, không liền với thửa đất mà gia đình ông L, bà T đang sử dụng, lối đi này đã có từ trước khi nhà nước giao đất cho gia đình ông Dương và gia đình bà D.

Việc người làm chứng là ông Trịnh Tiến Thọ trình bày khi giao đất cho gia đình ông Dương thì đã giao luôn cả lối đi này cho ông Dương (sau đó ông Dương đã chuyển nhượng lại cho ông L như đã nêu) và mở lối đi khác cho gia đình ông Trường là không phù hợp bởi lẽ đây là lối đi có từ trước và duy nhất, bản đồ địa chính 299 cũng đã được thiết lập và sử dụng để giao đất, đã thể hiện rõ hình thửa của các thửa đất.

Đối với bản vẽ tay trong giấy bán nhà giữa ông Dương với ông L có xác nhận của ông Trịnh Tiến Thọ khi đó là Phó Chủ tịch UBND xã K, ông Dương xác nhận khi bán đất cho ông L thì ông tự vẽ hiện trạng đất của gia đình mình. Tại phiên tòa, ông Thọ thừa nhận không xuống thực địa kiểm tra xác định vị trí cụ thể vì do trước đó ông là người giao đất nên thấy bản vẽ đúng hiện trạng, đất không có tranh chấp và vào thời điểm đó chỉ yêu cầu như vậy nên ông xác nhận việc mua bán. Xét thấy, việc ông Dương tự vẽ hiện trạng đất của gia đình mình để chuyển nhượng là không phù hợp mà việc đo đạc kiểm tra hiện trạng đất để chuyển nhượng phải do người có chuyên M, thẩm quyền thực hiện mới có căn cứ.

[2.2]. Đối với kháng cáo của ông L, bà T cho rằng gia đình đã sử dụng đất liên tục ổn định gần 40 năm, Tòa án sơ thẩm không xem xét áp dụng quy định tại điều 236 BLDS 2015 để giải quyết tranh chấp đối với các chủ sở hữu liên tục, ngay tình trên 30 năm và nhận định về các tài sản có trên đất để xác định thời điểm và quyền sử dụng đất thuộc về ai. Xét thấy: Việc sử dụng đất của ông L, bà T không được coi là ngay tình vì đất tranh chấp nằm trong quyền sử dụng đất của gia đình ông M thuộc quyền sử dụng gia đình ông M như phân tích ở trên. Các tài sản có trên đất tranh chấp của ông L, bà T chỉ trồng một số cây măng, chuối, rau, xây đoạn tường rào nhưng đây chỉ là một trong những căn cứ để xem xét còn việc xác định đất thuộc quyền sử dụng của ai cần căn cứ vào bản đồ địa chính, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền nên yêu cầu kháng cáo này không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp có diện tích 159,5 m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ 37a (bản đồ địa chính 299) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 306520, số vào sổ H0 1145 ngày 20/12/1998 đứng tên hộ ông Trần Trung M nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông M, bà N và buộc vợ chồng ông L, bà T phải tháo dỡ các đoạn tường xây và di dời, thu hoạch các cây đã trồng để trả lại đất cho vợ chồng ông M, bà N là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T.

Đối với bản đồ hiện trạng (bản đồ số) chưa đủ tính pháp lý vì đến thời điểm này bản đồ hiện trạng chưa được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt nên không được sử dụng khi giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Đối với sai số đo đạc tại cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chỉ là sai số nhỏ trong phạm vi cho phép, Tòa án cấp phúc thẩm sử dụng bản vẽ đo đạc ngày 22/5/2023 mà không sử dụng bản vẽ tại cấp sơ thẩm nên sửa bản án sơ thẩm nhưng việc sửa này mang tính khách quan không phải do lỗi của cấp sơ thẩm.

[3]. Về chi phí tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản. Vợ chồng bà N, ông M đã nộp toàn bộ tạm ứng nhưng bà N và người đại diện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, không yêu cầu ghi trong bản án nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết.

- Về chi phí tố tụng ông L, bà T nộp tại cấp phúc thẩm tiền chi phí thẩm định tài sản là 5.000.000đ, đã chi phí 1.300.000đ, còn 3.700.000đ đã trả cho gia đình ông L. Đối với tiền đo đạc ông L đã nộp theo hợp đồng là 13.200.000đ do

yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông L, bà T phải chịu số tiền chi phí tố tụng này.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: do vợ chồng ông L, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Hoàn lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông L, bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Ý kiến của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L và bà Đoàn Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 163, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

- **Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Trần Trung M (tức Trần Trung Cần) và bà Hà Thị N.

Xác nhận diện tích đất 159,5 m² có chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,1 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ 37A (bản đồ địa chính 299) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: O 306520, sổ vào sổ H0 1145 ngày 20/12/1998 của hộ ông Trần Trung M.

(Có bản vẽ trích đo hiện trạng sử dụng đất nhà ông L, ông M lập ngày 22/5/2023 kèm theo bản án).

Buộc vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đoàn Thị T phải tháo dỡ các đoạn tường mà ông, bà đã xây và thu hoạch cây cối mà ông, bà đã trồng trên đất để trả lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Trần Trung M, bà Hà Thị N

- Về chi phí tố tụng: Ông L, bà T phải chịu 14.500.000đ (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (xác nhận ông L, bà T đã nộp).

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông L, bà T. Hoàn trả lại cho bà Hà Thị N số tiền 300.000.đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo “*Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án*” số AA/2020/0001578 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Anh Tuấn