

Bản án số: 93/2025/DS - PT

Ngày: 19/6/2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Vũ Thị An

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 145/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS - ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 209/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1), sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 và ông Trần Văn L, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (bà H có mặt, ông L vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1980; Luật sư - Chi nhánh Công ty L4 - Đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

2. Ông Trương Văn N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3. Anh Trương Huy T2, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ dân phố V, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

4. Anh Trương Minh T3, sinh năm 1986; Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Ngô Thị H1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2, anh T3 và chị H1: Ông Trương Văn N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*).

2. Bà Đồng Thị H2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*).

3. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*).

4. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1978; Địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

5. Anh Dương Anh P, sinh năm 1982; Địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

6. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1938; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Nam T4 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ.

Người được ủy quyền: Ông Cao Thanh C1 - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ (*vắng mặt*).

Những người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Xóm B, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

2. Ông Nguyễn Danh T5, sinh năm 1961; Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*).

3. Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Hương L2, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: Xóm G, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*Đều vắng mặt*).

4. Bà Lý Thị H5, sinh năm 1948; Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt*).

5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965; Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1) có thừa

đất số 52, 53 thuộc tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xóm T, xã T, huyện Đ có nguồn gốc mua của ông Hoàng Xuân C2 vào năm 1993, với tổng diện tích 2.200m^2 (trong đó có 1.343m^2 đất trồng cây lâu năm, 857m^2 đất thổ cư; đất trồng cây nằm ở phía trên thửa đất thổ cư). Ranh giới thửa đất tính từ đường 260 đoạn đường huyện Đ đi thành phố T nhìn lên phía phải giáp đất bà Lý Thị H5, phía trái giáp nhà ở của ông Hoàng Xuân C2, phía dưới giáp đường B đoạn đường huyện Đ đi thành phố T, phía trên giáp đồi cây. Thửa đất thổ cư nằm dọc liền kề với đường 260, chiều rộng 17.5m, chiều dài trung bình 49m. Ngày 30/10/1993, ông T1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi được giao quyền ông T1 sử dụng và nộp thuế đầy đủ cho Ủy ban nhân dân xã T. Năm 2001 ông T1 bán cho Nguyễn Văn V 410m^2 đất thổ cư, chiều rộng 8.2m, chiều dài 50 m, bán cho Trương Huy T2 (con ông N) 135m^2 đất thổ cư, chiều rộng 4.5m, chiều dài 30m, khi bán và giao đất có Hợp đồng chuyển nhượng và đơn xin chuyển nhượng có xác nhận của hộ liền kề hộ giáp ranh, chủ đất cũ là ông Hoàng Xuân C2 xác nhận không có tranh chấp và gửi Ủy ban nhân dân xã T. Khi giao đất có biên bản kiểm tra đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T.

Tháng 6 năm 2006 khi có dự án làm đường đôi hiện nay, ông T1 được nhận 48.780.000 đồng do bị thu hồi 81.3m^2 đất thổ cư nằm dọc hành lang đường 260, diện tích đất bị thu hồi nằm ở phía trái liền kề với thửa ông T1 đã bán cho anh T2, chiều rộng thửa này là 4.8m. Diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng là 312m^2 đất thổ cư, 1343m^2 đất trồng cây lâu năm, số liệu trên được chốt trong sổ nộp thuế vào năm 2006 để làm căn cứ nộp thuế các năm tiếp theo. Vì anh Trương Huy T2 chỉ mua 135m^2 đất thổ cư nên phía trong thửa của anh T2, ông T1 còn 82.5m^2 đất thổ cư, phía trái liền kề với thửa của anh T2 còn 229.5m^2 đất thổ cư (vị trí thửa còn lại này đã thể hiện rõ trong Hợp đồng chuyển nhượng cho anh T2).

Đến cuối năm 2015, ông T1 phát hiện ông Phạm Văn S dựng nhà bằng tôn lên đất của mình và được ông S cho xem giấy mua bán đất, nhà cửa và hoa màu giữa ông S và ông Hoàng Xuân C2. Sau khi xem ông T1 nhận thấy ngày 20/12/2002 vợ chồng ông Hoàng Xuân C2 đã bán 229.5m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất nằm ở phía trái liền kề thửa của anh T2 cho Phạm Văn S, cũng thửa đất này năm 2006 ông T1 đã bị thu hồi 81.3m^2 (đã được nhà nước đền bù 48.780.000 đồng). Trong thời gian này ông T1 còn phát hiện anh T3 con ông N đã xây nhà trên đất của anh Trương Huy T2 và lấn sang diện tích đất còn lại của ông T1 (thời điểm này ông xác định lấn khoảng $55,7\text{m}^2$).

Tháng 01 năm 2019 ông đã có đơn và hồ sơ gửi Ủy ban nhân dân xã T, ngày 20/6/2020 mới hòa giải xong tại địa phương. Kết quả hòa giải đối với gia đình ông N, trong buổi hòa giải ông N đại diện theo ủy quyền của các con là T2 và T3 đã công nhận anh T3 làm nhà chiều rộng 4.55m cả trước và sau là bị

lấn sang đất nhưng không biết rõ là của ai, nếu xác định đất của ai ông N xin bồi hoàn theo quy định pháp luật. Vì lý do này nên hai gia đình chưa hòa giải được. Anh T2 đã nhận tiền đền bù 37.050.000 đồng của diện tích 61.75 m² đất thổ cư đã nhận chuyển nhượng của ông T1, ông N còn đề nghị chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T2 theo quyết định thu hồi đất. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, anh T2, anh T3 trả lại phần diện tích 55,7 m² đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn.

Theo kết quả đo đạc của Tòa án, ông nhận thấy ông Phạm Văn S đang lấn chiếm đất của ông là 146m². Ngày 20/12/2002 ông S và ông Hoàng Xuân C2 thỏa thuận với nhau mua bán thửa đất của ông Trần Văn T (trước đó đã bán cho ông T vào năm 1993), ông cho rằng việc này đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình và vi phạm pháp luật. Năm 2003, ông S cấu kết với cán bộ địa chính và Chủ tịch xã T khai báo sai nguồn gốc đất để xin cấp sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lần đầu. Ngày 24/8/2005 đã có quyết định thu hồi sổ đỏ của ông S do cấp sai quy định. Đến nay ông xác định ông S không có căn cứ chứng minh cho nguồn gốc đất của mình, bản tự khai của ông S mâu thuẫn rất nhiều với giấy mua bán đất. Trong giấy mua bán đất của ông S còn có sự bất hợp lý về chiều rộng thửa đất thổ cư với diện tích 300m² đất thổ cư, chiều dài 60m thì chiều rộng không thể là 10.15m được, chỉ có thể là 5m, như vậy ông S đã tăng chiều rộng lên 5.5m và diện tích đất của ông S chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông S đang chiếm giữ bất hợp pháp có vị trí tiếp giáp thửa đất của ông Trương Huy T2 có kích thước là 4,8 x 31 m, diện tích 148 m², ông đề nghị ông S phải trả lại đất để ông xây dựng nhà ở. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại ông phần diện tích đất thổ cư đã lấn chiếm của ông là 148 m².

Các bị đơn trình bày:

Ông Trương Văn N, anh Trương Huy T2 và anh Trương Minh T3 cùng thống nhất khai: Năm 2001 ông có mua lại 01 thửa đất của ông Trần Văn H4 (bố của ông Trần Văn T) cho con trai là anh Trương Huy T2, thực chất việc mua bán ông giao dịch trực tiếp với ông H4. Hai bên viết tay giấy mua bán và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, trong đó bên bán là ông Trần Văn T và bên mua là anh Trương Huy T2. Tại giấy mua bán thể hiện về diện tích đất phía đông nam giáp đất nhà ông Nguyễn Văn V, phía đông bắc giáp đôi bạch đàn, phía tây nam giáp đường tỉnh lộ 260, phía bắc giáp đất của ông Hoàng Xuân C2 (nay là đất anh S đang sử dụng). Có diện tích các cạnh cụ thể: Chiều rộng giáp mặt đường là 4.5m, chiều rộng giáp đôi bạch đàn là 4.2m, chiều dài tính từ mép đường kéo lên đôi bạch đàn là 50m, tổng diện tích 217.5 m² đất thổ cư. Đến năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trương Huy T2. Năm 2006 anh T2 cho anh Trương Minh T3 đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Gia đình ông xác định theo như Giấy chứng

nhận anh T2 được nhà nước giao quyền cho 217.5m² toàn bộ là đất thổ cư, không có loại đất khác. Năm 2014 anh T3 khi xây nhà đã xây đúng diện tích được nhà nước cấp phép (chiều rộng mặt trước 4.5 m, chỉ có chiều rộng phía sau là 4.2m, do đó khi xây nhà ông đã hỏi ý kiến anh S tạo điều kiện cho cháu T3 được mở rộng ra thêm 30cm để cho căn nhà vuông vắn và được anh S nhất trí. Ông cũng được biết anh S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đang quản lý sử dụng phần đất liền kề với đất của anh T2. Gia đình ông Trần Văn T nhiều năm liền không lui tới diện tích đất trên, sau 14 năm khi ông H4 yêu cầu các con xem xét chia đất đai thì anh T, chị H mới tìm đến đất nên trước đó ông chỉ biết đến anh Phạm Văn S.

Nay ông T khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm phần diện tích khoảng 55.7m² của ông T là hoàn toàn không chính xác, vì đất đó gia đình ông đã mua và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã sử dụng ổn định trong thời gian dài. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Phạm Văn S: Ông là cháu của vợ ông Hoàng Xuân C2 (tên khác Hoàng Xuân C3, đã chết năm 2012) nên ông hiểu rất rõ về diện tích đất của ông Hoàng Xuân C2, bà Đỗ Thị Vân D ông thường xuyên qua lại với gia đình ông bà, đồng thời ông có thời gian công tác tại Đoàn 16 nên biết rất rõ về khu đất. Từ năm 2002 gia đình ông mua lại đất của ông Hoàng Xuân C2, phần diện tích chuyển nhượng là chiều rộng 10.15m mặt đường, một bên chiều sâu cạnh giáp đất anh T2 là 60m, một bên chiều sâu giáp đất của anh T5, anh B, anh V1 (do hình dáng đất chữ L), tổng diện tích 1.169m², trong đó có 300m² đất thổ cư, còn lại là đất vườn, đất trồng cây. Khi hai bên mua bán đã được địa chính xã là anh Nguyễn Văn T6 đo và xác định lại diện tích, tứ cận cụ thể: phía đông giáp đất nhà anh T2, phía bắc giáp bãi chè nhà anh chị B và bà T7, phía tây giáp đất của ông V1, phía nam giáp đất của anh T5, mặt trước giáp đường tỉnh lộ 260.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông xác định như vậy là không chính xác bởi: Diện tích đất ông Hoàng Xuân C2 đã bán gồm: bán cho bà Lý Thị H5 (năm 1992) phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài 50 m, phía bên trái giáp đất của ông Trần Xuân T1; tháng 8 năm 1993 bán cho Trần Xuân T1 phần đất có chiều ngang 17m, sâu 50m tính từ mép đường nhưng không hiểu vì sao ông Trần Xuân T1 lại làm được giấy tờ đất với tổng diện tích 2.200m²; bán cho anh chị B chiều ngang khoảng 18m, chiều sâu khoảng hơn 30m (ông không nhớ thời gian cụ thể); năm 2002 vợ chồng ông Hoàng Xuân C2 về thành phố T ở với cháu nên đã bán cho anh T5 phần đất có chiều ngang 10m, chiều sâu một bên khoảng 40m, một bên khoảng 30 m và bán cho ông phần đất có chiều rộng 10.15m mặt đường, một bên chiều sâu cạnh giáp đất anh T2 là 60m, một bên chiều sâu giáp đất của anh T5, anh B, anh V1 (hình dáng đất chữ L), tổng diện tích 1.169m². Do ông là cháu và ông bà Hoàng Xuân C2 không có con nên

trước khi chuyển đi (chuyển nhà đi ở nơi khác) ông C2 đã chuyển toàn bộ cho ông những giấy tờ viết tay việc mua bán đất của ông bà cho các hộ gia đình, cụ thể đã bán cho những ai, bán bao nhiêu để giải quyết trong trường hợp có tranh chấp.

Quan điểm của ông với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T1 ông không nhất trí, đất của ai đang sử dụng đều có hiện trạng rõ ràng, đề nghị Tòa án làm rõ hồ sơ giấy tờ đất về việc chuyển nhượng của ông Hoàng Xuân C2 và ông Trần Xuân T1, cũng đề nghị ông Trần Xuân T1 và những người đại diện theo ủy quyền trước khi khởi kiện cần tìm hiểu rõ, diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Xuân C2 ông chưa xây dựng nhà ở nhưng những người mua đất khác của ông C2 đều đã có nhà ở ổn định, cần làm rõ diện tích mua bán của từng hộ gia đình này trước khi xem xét đến diện tích đất của ông.

Bà Nguyễn Thị Kim L1 là vợ ông S, nhất trí với ý kiến và quan điểm của ông S.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Nguyễn Thị H3: Chị và vợ chồng anh Phạm Văn S có quen biết là bạn bè của nhau nên vào năm 2015 vợ chồng anh S có cho chị mượn thửa đất số 4 diện tích hơn 1000m² ở xóm T để chị dựng nhà tạm bán nước, nhà tạm này chị dựng bằng tường tôn sắt, lợp lá cọ, nhà có diện tích khoảng 8m mặt đường, chiều dài khoảng 20m. Do là chỗ quen biết và thửa đất này vợ chồng anh S cũng không dùng đến nên chị hỏi mượn và vợ chồng anh S nhất trí cho mượn chứ không cho thuê cũng không phải trả bất cứ chi phí nào cho vợ chồng anh S, do vợ chồng anh S thấy chị hoàn cảnh nên cho mượn để làm ăn. Giữa chị và vợ chồng anh S chỉ cho nhau mượn nói với nhau bằng miệng chứ không làm giấy tờ văn bản gì. Khi chị được anh S cho mượn thì hiện trạng thửa đất của anh S vẫn nguyên như vậy, khi chị dựng nhà lên cũng không có ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Chị sử dụng ổn định được khoảng bốn năm, đến khoảng cuối năm 2019 thì có ông L đến bảo chị là “chị sử dụng sang phần đất của nhà ông ý”, chị bảo “chị chỉ biết mượn đất của ông S thì ông phải hỏi ông S”, từ khi chị làm đến nay cũng không thấy ai đến tranh chấp gì. Đến năm 2022 do nhà đột nát nên chị đã không hoạt động quán nữa nhưng hiện nay chị vẫn đang mượn đất của anh S nhốt một số con gà. Nay có việc tranh chấp đất giữa gia đình anh S với gia đình ông T1, chị không có ý kiến gì, do chị không biết rõ đất đai của ông S, ông T1 ra sao, chị chỉ được vợ chồng anh S cho mượn đất. Nếu trường hợp gia đình anh S có lấn chiếm đất của gia đình ông Trần Xuân T1 thì chị sẽ tự nguyện tháo dỡ nhà để trả đất theo đúng quy định pháp luật, chị không có ý kiến hay yêu cầu, đề nghị gì.

Anh Dương Anh P: Anh là chồng của chị Nguyễn Thị H3, quá trình giải quyết Tòa án đã triệu tập cũng như đến gia đình nhưng đều không gặp được anh P nên không có ý kiến của anh P.

Ông Trần Văn H4: Năm 1964, ông lấy vợ là bà Nguyễn Thị H6 (đã chết năm 2018), vợ chồng có 08 người con, anh Trần Xuân T1 là con thứ tư trong nhà. Năm 1993, ông mua mảnh đất của ông Hoàng Xuân C2 cho con trai là anh T1, việc mua bán, nhận đất là do ông thực hiện sau đó làm giấy tờ đất mang tên anh T1. Thửa đất ông mua cho anh T1 có chiều rộng 17,5 m, chiều dài khoảng 48 đến 49 m vì lúc đó đường vào Hồ Núi C4 không thẳng, phía trước là mặt đường, một phía giáp nhà chị H5, một phía tiếp giáp với đất ông C2, một phía giáp với núi là đất công của xã. Từ khi mua đất đến nay gia đình ông không ở đó, có hai lần bán đất, một lần bán cho ông V với diện tích 410m², một lần bán cho nhà ông N diện tích 135m², bán năm nào ông không nhớ rõ. Năm 2006 mảnh đất đó được nhận tiền đền bù dự án xây dựng, sửa chữa khu du lịch Hồ Núi C4, số tiền được nhận là 48.780.000 đồng.

Hiện nay diện tích đất của anh T1 ông ước chừng còn lại khoảng 200 đến dưới 300m². Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước đã cấp cho anh T1 trừ đi phần diện tích đã bán cho các hộ đã mua để làm rõ anh T1 còn lại bao nhiêu đất để đảm bảo quyền lợi cho anh T1.

Bà Đồng Thị H2: Năm 1990 bà lấy ông Trần Xuân T1, đến năm 1993 bà có biết việc bố chồng là ông Trần Văn H4 có mua mảnh đất ở xã T cho vợ chồng bà. Bà là con dâu nên không biết gì về mảnh đất này về nguồn gốc đất cũng như không trực tiếp quản lý sử dụng. Hiện nay hiện trạng thửa đất như thế nào bà không nắm được.

Chị Ngô Thị H1: Chị là vợ của anh Trương Minh T3, thửa đất hiện đang tranh chấp vợ chồng chị được anh trai chồng là anh Trương Huy T2 tặng cho từ lâu nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về lịch sử thửa đất chị không nắm được. Nhưng vợ chồng chị xây nhà trên thửa đất vào năm 2014, trước khi xây nhà gia đình chị đã đăng ký thủ tục đầy đủ để được cấp quyền xây dựng có giấy chứng nhận của xã T và cũng được các gia đình giáp bên như ông V, ông S, ông T5 ký giáp ranh đầy đủ không có tranh chấp gì. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Ông Trần Xuân T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 215 ngày 30/10/1993 tại thửa đất số 52+53 tờ bản đồ số 22, diện tích 2.200 m² loại đất thổ cư và đất trồng cây. Ông Trương Huy T2 được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 627 ngày cấp 19/8/2002 tại thửa số 52, tờ bản đồ số 22 diện tích 135 m² đất thổ cư. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Xuân T1 và ông Trương Huy T2 được cấp theo bản đồ giải thửa 299, xã T năm 1985, được đo vẽ thủ công không có tọa độ để đổi

chiều theo bản đồ địa chính và thực địa. Do đó không có cơ sở để xác định vị trí trên thực địa và trên bản đồ địa chính với phần diện tích đã cấp cho ông Trần Xuân T1 và ông Trương Huy T2. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Xuân T1, Trương Huy T2 không còn lưu.

Về diện tích đất thu hồi: Tại Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 03/4/2006 của UBND huyện Đ đã thu hồi 81,3 m² đất thổ cư tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 22 của ông Trần Xuân T1. Diện tích đất thu hồi được đo đạc xác định trong phạm vi thực hiện dự án, do vậy diện tích ngoài ranh giới dự án gia đình ông T1 vẫn quản lý, sử dụng theo hiện trạng. Về bản đồ hiện trạng và hồ sơ thu hồi đất: Ngày 06/9/2023 Phòng T9 có văn bản số 251/CV-TNMT về việc đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất cung cấp bản đồ hiện trạng thu hồi đất, hồ sơ thu hồi đất đối với ông Trần Xuân T1, Trương Huy T2 và Phạm Văn S, tuy nhiên hiện nay tại kho lưu trữ của Trung tâm phát triển quỹ đất chỉ còn lưu trữ tờ bản đồ hiện trạng thu hồi đất số 2 không có các thửa đất thu hồi của các hộ gia đình theo đề nghị của Tòa án. Hồ sơ hiện đang lưu trữ chỉ có biên bản kiểm kê, biên bản nhận tiền và bàn giao mặt bằng của các hộ bản phô tô.

Năm 2005 UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 2158/QĐ-UB ngày 01/7/2005 về việc hủy toàn bộ hồ sơ và thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 hộ dân xã Tân Thái theo Kết luận thanh tra số 503/TTr-TNMT ngày 14/4/2005 của Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với nguồn gốc sử dụng đất, trong đó có thu hồi Giấy chứng nhận của hộ ông Phạm Văn S. Việc UBND huyện thu hồi Giấy chứng nhận thực hiện theo Kết luận thanh tra không thực hiện thu hồi đất, ông Phạm Văn S có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Năm 2006 nhà nước thực hiện dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng khu du lịch Hồ Núi C4, UBND huyện Đ đã ban hành quyết định thu hồi số 428/QĐ-UBND ngày 03/4/2006 trong đó thu hồi 218 m² đất thổ cư của hộ ông S (theo bản đồ hiện trạng thu hồi đất là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 1). Diện tích đất thu hồi được đo đạc xác định trong phạm vi thực hiện dự án, không đo đạc xác định diện tích đất ngoài ranh giới dự án. Do vậy diện tích ngoài ranh giới dự án gia đình ông S vẫn quản lý, sử dụng theo hiện trạng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 627 ngày 19/8/2002 cấp cho ông Trương Huy T2 có diện tích 135 m² đất thổ cư, không có đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất 33,25 m² của ông T2 UBND huyện Đ thu hồi tại Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 03/4/2006. Theo bản thống kê diện tích đất nhà nước thu hồi thể hiện là thửa đất số 21b tờ bản đồ số 01, diện tích 33,25 m² được UBND xã T xác nhận tại bản tường trình nguồn gốc đất đai ngày 20/3/2006, cụ thể: phần đất nằm phía ngoài giáp đường 260 ông T2 mua lại của ông Trần Xuân T1 từ năm 2001, sử dụng ổn định, không tranh chấp gì,

không làm nghĩa vụ tài chính về đất đối với cơ quan nhà nước. UBND huyện căn cứ vào xác nhận của UBND xã T thu hồi diện tích 33,25 m² là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất. Diện tích thu hồi được đo đạc, xác định trong phạm vi thực hiện dự án, không đo đạc xác định diện tích đất ngoài ranh giới dự án. Do vậy diện tích ngoài ranh giới dự án gia đình ông T2 vẫn quản lý, sử dụng theo hiện trạng.

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự số 14/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã xét xử và quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1) về việc buộc ông Trương Văn N, anh Trương Huy T2, anh Trương Minh T3 trả lại diện tích đất thổ cư là 55,7 m² lấn chiếm vào thửa số 52, 53 tờ bản đồ số 22 của nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1) về việc buộc ông Phạm Văn S trả lại diện tích đất thổ cư là 148 m² lấn chiếm vào thửa số 52, 53 tờ bản đồ số 22 của nguyên đơn.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1) phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với tổng số tiền là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*), (Đã quyết toán xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1) phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách Nhà nước, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.700.000 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0013516 ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Ông Trần Văn T (tức Trần Xuân T1) được hoàn lại số tiền là 12.400.000 đồng (*Mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2024 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các căn cứ:

+ Ông T1 vẫn còn đất theo giấy CNQSD đất đã cấp năm 1993;

+ Giao dịch giữa ông Hoàng Xuân C2 và ông Phạm Văn S có sự trông lẩn. Ông C2 trước đó đã bán đất cho ông Trần Văn T, sau đó lại tiếp tục bán phần đất này cho ông S, dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm. Giao dịch giữa ông C2 và ông S chỉ là hợp đồng viết tay, ông S chưa được cấp QSD đất, do vậy chưa xác lập quyền sở hữu; việc mua bán đã vi phạm điều cấm của pháp luật (*chuyển nhượng đất mà trước đó đã chuyển nhượng cho người khác*) nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Xuân

C2 và ông S là vô hiệu theo Điều 136, 139 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 6 Luật đất đai năm 1993;

(+) Nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất vì năm 2006 đã được nhận tiền đền bù khi nhà nước thu hồi đất; Nguyên đơn vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nộp thuế của người sử dụng đất từ năm 2006 đến nay (có hóa đơn thu thuế và có sổ thuế); Trong các bản đồ địa chính của xã T không thể hiện ông S có đất ở xóm T, xã T...;

Các bị đơn đều không nhất trí với căn cứ kháng cáo của nguyên đơn và cùng xác định: Việc mua bán là có thật, khi mua bán đều có cán bộ địa chính tham gia, có cắm cọc để xác định ranh giới, mốc giới.

+ Ông N trình bày: “...người trực tiếp mua đất của cụ Hoàng Xuân C2 là ông Trần Văn H4 (bố đẻ của ông T). Ông mua đất trực tiếp với ông H4 vào năm 2001, diện tích mua là $217,5m^2$ có ranh giới rõ ràng trong giấy mua bán, ông chưa bao giờ giao dịch mua bán với ông T. Từ khi mua đất của ông H4 năm 2001 thì ông không thấy ông H4 hay ai khác trong gia đình ông H4 quay lại quản lý đất. Tuy ông là người mua, nhưng mua cho con là Trương Huy T2 nên hợp đồng và giấy chuyển nhượng đều ghi tên anh T2. Toàn bộ thủ tục xin cấp QSD đất là do ông H4 và cán bộ địa chính làm. Tuy mua là $217,5m^2$, nhưng khi cấp chỉ có $135m^2$ là do bị trừ 15,5 mét chiều dài của đất do nằm vào hành lang giao thông. Gia đình ông đã xây nhà và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không ai có ý kiến gì. Đến năm 2019, không hiểu vì sao bà H lại đến tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án. Ông khẳng định, khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2008, hộ gia đình ông T không có ai đến dẫn đạc đất, sau khi nhận đền bù năm 2006 thì hộ ông T không còn mét đất ở nào tại vị trí tranh chấp nên đã không có tên trong bản đồ địa chính của xã T. Còn khi ông S mua đất của ông C2, ông là người trực tiếp có mặt để hai bên xác định ranh giới đất của ông và ông S...không hề có ông T hay H4 tham gia, còn có anh V làm chứng...”.

+ Ông S khai: “Ông mua đất trực tiếp của ông Hoàng Xuân C2 cuối năm 2002, khi mua có viết giấy chuyển nhượng, có cán bộ địa chính tham gia và vẽ sơ đồ cụ thể, có cắm cọc để xác định ranh giới với các hộ giáp ranh liền kề. Ngày 28/4/2003, ông được cấp giấy CNQSD đất gồm $300m^2$ thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; $869m^2$ đất vườn, thời hạn sử dụng 12/2013, thuộc tờ bản đồ 07 thửa số 4. Năm 2006 ông và tất cả các hộ tại xóm T đều bị thu hồi đất làm đường, hộ ông T bị thu hồi $81,3m^2$ thì không còn một mét vuông nào tại phần đất đang tranh chấp. Ông và các hộ dân khác cũng không thấy ông H4 hay gia đình ông T đến quản lý, sử dụng đất. Do vậy, khi dẫn đạc BĐĐC năm 2008 không có hộ ông T. Phần diện tích hiện nay của các hộ đều không giống như khi mua đất, vì khi đó đất của ông C2 là sang hết một làn đường hiện nay nên tất cả các hộ mua đất của ông C2 đều có chiều dài đất là 50mét tính từ mép đường cũ vào, nhưng khi kê khai cấp giấy CNQSD đất đều bị trừ lại 15 đến 16 mét hành lang giao thông không được cấp như ông N khai là đúng...”.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn V trình bày: “Ông thấy lời khai của ông N và ông S đúng sự thật, chiều dài đất khi mua bán của các hộ tính từ mặt đường đi hồ N cũ tính vào chân đồi đều là 50 mét. Người trực tiếp mua đất của cụ C2 và bán đất cho ông và ông N là ông Trần Văn H4 (bố ông T), trong suốt quá trình mua bán và sử dụng đất ông chưa gặp ông T lần nào. Ông là người mua đất của ông H4 trước, khi đó đất của ông H4 mua của cụ C2 không được vuông vắn mà hơi vát trên dưới, nên khi mua ông và ông N đều yêu cầu đất phải vuông vắn. Ông mua đất trước và xây nhà, sau đó ông H4 mới bán đất cho ông N. Tuy nhiên Hợp đồng mua bán của ông được làm sau ông N (T2) và do ông H4 nhờ cán bộ địa chính làm giúp. Tất cả các Hợp đồng đều bị trừ đi hành lang giao thông không được cấp QSD, chỉ được xây nhà sau mốc giới đường đã cắm trước đó. Khi ông H4 bán đất cho anh N xong thì không thấy quay lại lần nào nữa, nhưng vẫn còn đất. Cụ thể, do đất của ông H4 không vuông nên phần đầu và phần đuôi đều có đất thừa lại, phần đuôi đất nằm giữa nhà ông và nhà bà H5 đo khoảng 50m² (hiện bà Hồng Đ đang quây tạm để nuôi gà), còn phần đầu đất thì năm 2006 ông T đã được nhận đền bù, nên nhà ông H4 (T) không còn đất thổ cư nào ở đó nữa mà tranh chấp. Bản thân ông không bao giờ nhìn thấy ông H4 (hay anh T) có mặt tại xóm và cũng không thấy ông H4 (anh T hay bất kỳ người nhà nào bên anh T) đến trông coi và quản lý, sử dụng mảnh đất nào khác tại xóm G (T)...”

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu:

- Về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Theo giấy chứng nhận ông T được cấp 2.200m² đất thổ cư và trồng cây. Ông Trung chuyển N1 cho ông V 410m², chuyển nhượng cho Trương Huy T2 (con ông N) là 135m². Năm 2006, bị thu hồi 81,3m² và được nhận tiền đền bù do làm đường.

+ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Xuân C2 và ông Phạm Văn S không tuân theo quy định của pháp luật, ông S chưa được cấp giấy CNQSD đất. Phần diện tích đất ông Hoàng Xuân C2 bán cho ông S là bán cả phần đất trước đó đã bán cho Trần Văn T. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

+ Theo sổ nộp thuế năm 2006 do UBND xã T lập và hồ sơ thu hồi đất thì xác định được hộ ông T còn 312m² đất ở và 1434m² đất trồng cây. Hàng năm hộ ông T vẫn nộp thuế (có biên lai).

+ Như vậy có căn cứ xác định hộ ông T vẫn còn đất, việc ông T khởi kiện là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T là không chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số

14/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là kháng cáo hợp lệ theo Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H3, anh Dương Anh P, ông Trần Văn H4, Ủy ban nhân dân huyện Đ đều vắng mặt có lý do; những người làm chứng bà Lý Thị H5, ông Hoàng Văn B, bà Nguyễn Thị Hương L2, bà Nguyễn Thị P1 vắng mặt không có lý do. Đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt những người này. Theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử, các đương sự trên đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai và họ cũng đã có lời khai trong hồ sơ, có đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.]. Năm 1993, ông Trần Văn H4 có mua đất của cụ ông Hoàng Xuân T8 (C2) cho con trai là Trần Văn T tại xóm G, xã T, huyện Đ (Bút lục A). Ngày 30/10/1993, ông Trần Văn T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.200m², loại đất thổ cư và trồng cây, thửa đất 52, 53 tờ bản đồ số 22 xã T (*không có diện tích cụ thể của từng loại đất*).

Năm 2001, ông Trần Văn H4 là người trực tiếp giao dịch bán đất cho ông Nguyễn Văn V và ông Trương Văn N. Tuy nhiên, giấy chuyển nhượng đất và các Hợp đồng chuyển nhượng đất đều do ông Trần Văn T đứng tên. Hồ sơ chuyển nhượng đất do cán bộ địa chính làm hộ, của ông N đứng tên con trai Trương Huy T2 và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 19/8/2002 mang tên Trương Huy T2, hiện trên đất có nhà xây của anh Trương Minh T3 (*em trai anh T2*).

Ông Phạm Văn S, nhận chuyển nhượng QSD đất của cụ ông Hoàng Xuân C2 vào cuối năm 2002, đã được cấp giấy CNQSD đất số vào sổ 649 ngày 28/4/2003, diện tích 1.196m² (*gồm 300m² thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; 869 m² vườn, thời hạn sử dụng 12/2013*) thuộc thửa số 4, tờ bản đồ 07, hiện trên đất có 01 nhà xây tạm bằng tôn.

Ngày 01/7/2005, anh T2, ông S và 9 hộ dân khác tại xóm T (G) bị UBND huyện Đ thu hồi giấy CNQSD đất “*do hồ sơ cấp giấy CNQSD đất kê khai không đúng nguồn gốc sử dụng đất theo kết luận thanh tra ngày 14/4/2005 của Sở TN&MT tỉnh T*” (**Bút lục 214 - 215**).

Trên đây là những tình tiết sự kiện có thật, đã được các bên đương sự cùng thừa nhận, nên không phải chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.]. Phía nguyên đơn cho rằng, phần đất thổ cư nhận chuyển nhượng của cụ C2 nằm dọc, liền kề với đường 260, có chiều rộng 17.5m, chiều dài trung bình 49m. Năm 2001, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V 410m² đất (rộng 8.2m x dài 50m), cho anh Trương Huy T2 (N) là 135m² (rộng 4.5m x dài 30m). Năm 2006 bị thu hồi 81,3m² đất làm đường, thì phần diện tích đất thổ cư còn lại là 312m², đã được xác lập trong sổ nộp thuế lập ngày 26/5/2006 của xã T. Phần đất còn lại này đã bị hộ ông T2 (N) lấn chiếm 55,7m² và hộ ông Phạm Văn S lấn chiếm 148m². **Thấy rằng:**

[4.1.]. Theo giấy chuyển nhượng hoa màu lập ngày 02/8/1993 giữa cụ ông Hoàng Xuân T8 (C2) và anh Trần Văn T (**Bút lục 127**) thể hiện: “...chuyển nhượng 02 cây du da đất, 50 cây keo, 10 keo tai tượng, 3 cây bưởi, 1 cây hồng, 2 cây mít, 360m² đất chè búp đều nằm trong cùng một thửa đất, chiều ngang trên và dưới đều là 17 mét, còn chiều dọc từ đường cái lên giáp rừng bạch đàn của thủy sản là 50 mét, đứng dưới trông lên giáp đất của chi H5...”. Trong giấy chuyển nhượng này không xác định cụ thể diện tích đất chuyển nhượng thổ cư, đất trồng cây là bao nhiêu. Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Đ cấp cho ông T ngày 30/10/1993, ông T được cấp 2.200m², loại đất thổ cư và trồng cây, cũng không có diện tích cụ thể của từng loại đất là bao nhiêu. Như vậy, không có căn cứ nào để xác định chính xác ông T đã nhận chuyển nhượng của cụ C2 bao nhiêu mét vuông đất thổ cư và bao nhiêu mét vuông đất trồng cây. Có đúng là 817m² đất thổ cư và 1343m² đất cây lâu năm như nguyên đơn đã trình bày hay không. Mặt khác, theo bản đồ 299, diện tích đất của cụ C2 bán cho ông H4 (T) nằm giáp được đi Hồ Núi C4 cũ (**Bút lục 178**), con đường mới hiện nay đã được điều chỉnh lại mở rộng về phía đất của ông T đã mua khoảng từ 13 đến 17 mét tùy vào từng vị trí theo chiều dài đất. Nguyên đơn đã tự cộng trừ theo số học diện tích thực mua, đã bán, được bồi thường để cho rằng mình vẫn còn 312m² đất ở đã bị các hộ liền kề lấn chiếm, mà không trừ đi diện tích đất đang nằm trong con đường giao thông hiện nay.

[4.2.]. Giấy chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông Trần Văn T và anh Trương Huy T2 lập ngày 05/6/2001, thể hiện: “*Phía Đông giáp đồi cây bạch đàn có chiều rộng 4,2m; phía Tây giáp đường Q đi Thái Nguyên có chiều rộng 4,5m; phía Bắc giáp đất thổ cư ông T; phía Nam giáp đất thổ cư ông V, từ mép đường vào là 50m...Bút lục 61*”. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/6/2001, diện tích được cấp quyền sử dụng đất là 135m², sơ họa thửa đất được vẽ trong hợp đồng, thể hiện: *chiều rộng giáp đường là 4,5mét, chiều dài đất là 30mét, chiều rộng phía sau cuối đất là 4,2mét; trừ hành lang giao thông 15,5mét, trừ giáp tả ly phía sau 6,5mét (Bút lục 78 - 79)*. Như vậy, khi làm thủ tục kê khai cấp QSD đất anh T2 chỉ được cấp 135m², bị trừ 15,5 mét nằm trong hành lang giao thông và 6,5 mét đất tả ly phía sau đã mua nhưng không được

cấp QSD. Năm 2006, anh T2 bị thu hồi 33,25m² đất thổ cư, không có đất nông nghiệp tại Quyết định 428/QĐ-UBND ngày 03/4/2006 của UBND huyện Đ (**Bút lục 214**). Theo ông N, đất bị thu hồi là 61,5m² (gồm đất ở và đất vườn). Đối chiếu bản đồ vẽ thì thấy phần đất hộ anh T2 bị thu hồi nằm trong phần diện tích đất hành lang giao thông đã bị trừ trước đo. Hiện trạng sử dụng đất hiện còn là 123,4m². So sánh với diện tích đất đã mua, đất được cấp QSD, đất hiện còn thì có đủ căn cứ xác định hộ anh T2 không lấn chiếm 55,7m² đất thổ cư như ông T đang khởi kiện.

Tại biên bản hòa giải lập ngày 22/6/2020 ông Trương Văn N có ý kiến: “...con tôi Trương Minh T3 làm nhà trước sau là 4,55 mét...đã thừa đất, thừa đất bây giờ không biết phần đất thừa ra đó là của nhà ai. Nếu xác định đất của ai, tôi xin bồi hoàn theo quy định của pháp luật...**Bút lục 92**”. Trong quá trình giải quyết, ông N và ông S đều xác định gia đình ông N (T2) đã xây sang đất của ông S. Ý kiến trình bày này của các ông N, S là có căn cứ (**Bút lục 125**).

[4.3.]. Ông Phạm Văn S nhận chuyển nhượng từ cụ Hoàng Xuân C2 1.169m² đất, theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20/12/2002, được cán bộ địa chính xã chứng kiến và vẽ sơ họa thửa đất chuyển nhượng, thể hiện phía Đông giáp đất ông N (**Bút lục 125**). Tháng 4 năm 2003, ông S được cấp giấy chứng nhận QSD đất, diện tích 1.169m² (gồm 300m² thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài; 869m² đất vườn, thời hạn sử dụng 12/2013) thuộc thửa số 4, tờ bản đồ 07. Ngày 01/7/2005, ông S và 10 hộ dân khác tại xóm T (G) bị UBND huyện Đ thu hồi giấy CNQSD đất “do hồ sơ cấp giấy CNQSD đất kê khai không đúng nguồn gốc sử dụng đất theo kết luận thanh tra ngày 14/4/2005 của Sở TN&MT tỉnh T” (**Bút lục 214 - 215**). Tại Quyết định số 428/QĐ-UB ngày 03/4/2006, ông S bị thu hồi 218m² đất thổ cư. Theo kết quả thẩm định của Tòa án, hiện trạng sử dụng đất còn lại là 765,6m². Theo kết quả tự chỉ dẫn của ông S đất còn lại là 900,4m². So sánh với diện tích đất đã mua, đất được cấp QSD, đất bị thu hồi và diện tích đất hiện còn thì không có căn cứ để xác định hộ anh S đã lấn chiếm 148m² đất thổ cư của ông T.

[4.4.]. Kết quả xác minh và làm việc của Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm với UBND xã T đều thể hiện: “Từ năm 1993 đến năm 2000 xã T làm thủ tục kê khai cấp QSD đất cho các hộ dân đều sử dụng theo bản đồ 299 và xã T chỉ có 20 tờ bản đồ, không có tờ bản đồ 21 và 22. Bản đồ địa chính đang sử dụng hiện nay được xã T tiến hành đo đạc lần đầu vào năm 2008, khi đo đạc không thể hiện có đất của hộ ông Trần Văn T ...Đối với diện tích đất nộp thuế là người dân tự làm đơn và tự kê khai diện tích đất phải nộp thuế, cán bộ địa chính xác nhận vào đơn chuyển sang thuế, căn cứ vào đó bộ phận thuế xã lập sổ nộp thuế...”. Như vậy có đủ căn cứ xác định, giấy CNQSD đất cấp ngày 30/10/1993 cho ông T với 2.200m² đất thổ cư và trồng cây, thửa đất 52, 53 tờ bản đồ số 22 xã T là không đúng với quản lý tại địa phương. Diện tích 312m² đất thổ cư được thể hiện trong sổ nộp thuế đất do UBND xã T lập ngày 26/5/2006 là do hộ ông T tự kê khai (sau khi tự cộng trừ) mà không có cơ sở

pháp lý nào và cũng không được thể hiện ở bất kỳ văn bản, giấy tờ nào (*như giấy chuyển nhượng đất hay giấy chứng nhận QSD đất, kết quả đo đạc khác...*), cũng không trừ đi phần đất đã nằm trong hành lang giao thông (*con đường đôi hiện nay, mỗi làn rộng trung bình 8 mét*). Khi xã T tiến hành đo đạc bản đồ địa chính lần đầu năm 2008, hộ ông T không dẫn đạc, nên không có tên được thể hiện trên bản đồ địa chính tại xóm T (G), xã T.

Trên thực tế cho thấy, tất cả các hộ dân mua đất trực tiếp từ cụ C2 và mua lại của ông T, khi cấp giấy CNQSD đất đều bị trừ khoảng 13 đến 16 mét theo chiều dài của đất không được cấp vào giấy chứng nhận do đất đó đã nằm vào hành lang giao thông của đường đi Hồ Núi C4 mới.

[4.5.]. Đối chiếu kết quả thẩm định của Tòa án với thửa số 4 tờ bản đồ số 7 bản đồ 299 của cụ Hoàng Xuân C2 và các giấy chuyển nhượng đất (viết tay) giữa cụ C2 (T) với các hộ bà Lý Thị H5, ông Trần Xuân T1, ông Phạm Văn S, ông Nguyễn Danh T5, ông Hoàng Nam B1, cũng như các thửa đất của các hộ dân được thể hiện tại bản đồ địa chính số 47 xã T, tại khu vực xóm T; đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất thực tế thì thấy rằng: Tất cả các thửa đất tại xóm T được thể hiện trong bản đồ địa chính số 47 xã T hiện nay đều không đúng với hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân và cũng không có thửa đất nào có diện tích $312m^2$ (*là diện tích nộp thuế đất theo sổ thuế lập ngày 26/5/2006*) như nguyên đơn đã trình bày. Thửa đất số 50, diện tích $187m^2$, tờ bản đồ địa chính số 47 mà nguyên đơn cho rằng đó là đất của mình, theo kết quả thẩm định thì thửa đất này nằm một phần trong đất của ông S, còn phần lớn diện tích nằm vào đất đang tranh chấp giữa ông T5 và hộ ông bà B1, L2, không phải vị trí đang tranh chấp. Các hộ đều bị trừ hành lang giao thông không được cấp QSD trung bình là 15 mét.

[4.6.]. Từ quá trình thực tế sử dụng đất và kết quả thẩm định, có thể xác định được: Từ khi chuyển nhượng đất năm 2001 cho hộ ông V và ông N (T2) thì ông cụ H4 hay hộ gia đình ông T1 không quản lý hay sử dụng đất tại xóm G (T). Điều này được chính cụ H4, bà Đồng Thị H2 (*vợ ông T1*) và bà H (*tại phiên tòa*), cũng như các đương sự khác như ông V, bà H5, ông N, ông S, ông B1 thừa nhận. Thực tế, phần lớn diện tích đất thổ cư của ông T1 nhận chuyển nhượng từ cụ C2 vào năm 1993, đã nằm vào hành lang giao thông (*hiện nay là con đường đi Hồ Núi C4, với 2 làn đường, có chiều rộng trung bình mỗi làn là 8 mét*). Năm 2001, sau khi chuyển nhượng đất thì hộ ông T1 không biết mình có còn đất ở xóm T (G) hay không và nếu còn thì là bao nhiêu mét vuông, ở vị trí nào. Cho đến năm 2006 khi nhà nước thu hồi đất làm đường, hộ ông T1 mới biết mình vẫn còn đất nên đã làm thủ tục kê khai, nhận tiền đền bù. Còn diện tích $312m^2$ đất thổ cư là do gia đình tự cộng trừ và kê khai lập sổ nộp thuế mà không dựa trên diện tích đất thực tế, không tính đến phần đất ở đã nằm vào con đường giao thông hiện nay.

[4.7.]. Theo kết quả thẩm định ngày 17/01/2025, được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất và sự thừa nhận của bà H5, ông V thì có căn cứ xác

định sau khi ông Trung chuyển N1 đất thổ cư cho ông V và anh T2 thì ông T1 vẫn còn một phần diện tích đất thổ cư tại xóm G (T), diện tích còn lại là **132,1m²**, chứ không phải là 312m² (*trong sổ thuế*) hay là 203,7m² (*đang khởi kiện*). Diện tích 132,1m² đất này gồm có: 81,3m² (*đã bị thu hồi làm đường năm 2006*), 50,8m² nằm tại vị trí giáp ranh giữa đất nhà bà H5 và đất ông V (*hiện bà H5 đang dùng tạm nuôi gà*), mà không phải tại vị trí đang tranh chấp hiện nay. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 là có căn cứ. Đối với phần diện tích đất 50,8m² còn lại này, ông T1 có quyền kê khai, đăng ký cấp QSD đất theo quy định của luật đất đai.

[5.]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo là có căn cứ. Ngoài ra cũng không có căn cứ nào để xác định cụ Hoàng Xuân C2 đã bán một diện tích đất hai lần, cho cả ông Trần Văn T và ông Phạm Văn S. Do vậy, các nội dung kháng cáo của nguyên đơn đều không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[6.1.]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T (Trần Xuân T1) không được chấp nhận, nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên bản án sơ thẩm chỉ buộc ông T1 phải chịu có 300.000đồng là không đúng. Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí này, buộc ông Trần Văn T phải nộp 30.115.000đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ nhà nước, được trừ vào 12.700.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, còn phải nộp tiếp 17.415.000đồng.

[6.2.]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6.3.]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc lần 1 và lần 2, định giá tài sản là 23.200.000 đồng (*Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng*), ông T đã nộp và chi phí xong. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông N nhất trí tự nguyện trả cho ông T 11.500.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông N đã thanh toán trả xong cho nguyên đơn tại phiên tòa (*có biên nhận*). Ông T phải chịu 11.700.000đ tiền chi phí tố tụng (đã thực hiện xong).

[7.]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24/6/2024, của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên

[8.]. Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C2 và ông S là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và các quan điểm tranh luận khác là không có căn cứ, như đã phân tích ở trên.

[9.]. Quan điểm đề xuất về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát tỉnh Thái Nguyên không trùng với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận như phân tích ở trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc buộc anh Phạm Văn S trả lại 148m² đất thổ cư và buộc anh Trương Huy T2, anh Trương Minh T3 phải trả lại 55,7m² đất thổ cư đều thuộc thửa đất số 52, 53 tờ bản đồ số 22 xã T, huyện Đ (đất đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/1993 mang tên ông Trần Văn T).

2.2. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

+ Án phí sơ thẩm: Ông Trần Văn T (Trần Xuân T1) phải chịu 30.115.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ Nhà nước, được trừ vào số tiền là 12.700.000 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0013516 ngày 06/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Ông Trần Văn T (Trần Xuân T1) còn phải nộp tiếp số tiền 17.415.000đ (*Mười bảy triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng*).

+ Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005475 ngày 04/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, do anh Trần Văn L nộp thay.

+ Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn N, ông N có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn T 11.500.000 đồng (*Mười một triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí tố tụng, đã thực hiện xong.

+ Ông Trần Văn T phải chịu 11.700.000đ tiền chi phí tố tụng (đã thực hiện xong).

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 các điều 6,7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đại Từ;
- Chi cục THADS huyện Đại Từ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy