TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc.**

Bản án số: 55 /2019/DS-PT.
Ngày 20/5/2019.
"*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Ông Bạch Đăng Thi.

- Bà Phạm Thị Minh Hiền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Dương Đình Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang***: Ông Nguyễn Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/4, 17/5 và ngày 20/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2019/TLPT-DS ngày 07/01/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Toà án nhân dân huyện Việt Yên có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2019/QĐ-PT ngày 06/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa sô 43/2019/QĐ-PT ngày 21/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Giáp Văn Binh, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

- Luật sư Triệu Hạnh Hiển- Văn phòng Luật sư Triệu Hiển- Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

- Luật sư Lê Quang Vinh- Văn phòng luật sư Yến Đức- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Giáp Văn Oánh, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1965 (vắng mặt)

3.2. Anh Giáp Văn Thi, sinh năm 1991 (vắng mặt)

3.3. Anh Giáp Văn Tuyển, sinh năm 1994 (vắng mặt).

(Bà Thu, anh Thi và anh Tuyển, Ủy quyền cho ông Giáp Văn Binh, sinh năm 1965, theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2016).

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

3.4. Bà Đỗ Thị Nhàn, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

3.5. Ông Đào Ngọc Sang, sinh năm 1966.(vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đức Nghiêm, xã Ngọc Sơn, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Nguyễn Văn Phương – Phó chủ tịch UBND huyện đại diện theo ủy quyền. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Giáp Văn Liền, sinh năm 1958

Địa chỉ: thôn Sau, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

5. Người kháng cáo: Ông Giáp Văn Binh - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

**** Nguyên đơn (ông Giáp Văn Binh)*** trình bày: Trong đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2016, ông Giáp Văn Binh yêu cầu ông Giáp Văn Oánh trả lại ông diện tích đất vườn đã lấn chiếm khoảng 80m^2. Ông Binh trình bày năm 2003 ông có bán cho ông Đào Ngọc Sang ở thôn Đức Nghiêm, xã Ngọc Sơn, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang thửa đất số 470, tờ bản dồ số 12, có diện tích 281m^2 thuộc thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Ông bán cho ông Sang thửa đất 281m^2 có chiều rộng là 9 mét mặt đường và chiều dài mỗi bên 31,2 mét. Thửa đất này là thửa đất liền thổ với tổng diện tích hơn 2.000m^2 của gia đình ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W07151 ngày 12/8/2002. Khi mua bán ông và ông Sang có viết Giấy chuyển nhượng cho nhau và có vẽ sơ đồ, có xác nhận của trưởng thôn. Việc mua bán xong thì ông Sang làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này mà ông không hề hay biết và trong Giấy chứng nhận cũng không thể hiện hành lang giao thông. Sau này thửa đất này được chuyển nhượng cho nhiều chủ sử dụng khác và năm 2016 thì ông Giáp Văn Oánh và bà Đỗ Thị Nhàn đã mua lại. Khi gia đình ông Oánh tiến hành xây dựng nhà xưởng trên thửa đất này thì ông phát hiện ông Oánh đã xây lấn sang đất nhà ông và có mời UBND xã đến đo vẽ lại. Ông Binh đã nhiều lần yêu cầu ông Oánh dừng xây dựng nhà xưởng trên đất để giải quyết tranh chấp nhưng ông Oánh vẫn cố tình tiến hành xây dựng. Tại buổi làm việc tại Tòa án ngày 18/9/2017, ông Binh yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Giáp Văn

Oánh đối với thửa đất trên. Ngày 19/10/2017 ông Binh bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc ông Oánh phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm và trả lại ông hiện trạng đất như ban đầu. Quá trình làm việc tại Tòa án ông Binh yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Ngọc Sang vì diện tích và sơ đồ thửa đất mà UBND huyện Việt Yên cấp cho ông Sang không đúng với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Sang. Tại phiên tòa ông Binh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Oánh phải trả lại ông diện tích đất đã lấn chiếm là 76,7m^2.

**** Bị đơn (ông Giáp Văn Oánh)*** trình bày: Ông mua thửa đất số 470, tờ bản đồ số 12 có diện tích là 281m^2 (nay là thửa số 313, tờ bản đồ số 18) tại thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang của ông Lê Văn Vả ở Long Biên, Hà Nội vào năm 2016. Khi ông mua đất của ông Vả thì đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang cấp cho ông Lê Văn Vả số BDD130414 ngày 30/3/2011. Khi ông mua là thửa đất này có tường bao độc lập tách biệt với đất nhà ông Binh đang sử dụng hiện nay. Sau khi mua bán xong ông không làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ làm thủ tục đăng ký biến động và chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn Vả. Ngoài thửa đất này ông còn mua thêm hai thửa đất bên cạnh là thửa số 314 của ông Dương Văn Nguyên và thửa số 312 của ông Nguyễn Văn Hải. Quá trình xây dựng nhà xưởng trên đất thì ông phá bỏ tường bao phía giáp hai thửa đất trên, còn tường bao phía sau giáp nhà ông Binh thì giữ nguyên. Khi nhà ông triển khai xây dựng thì ông Binh cho rằng ông lấn chiếm đất nhà ông Binh nên đã mời UBND xã về đo đạc lại. Sau khi UBND xã tiến hành đo đạc kiểm tra xong thì gia đình ông tiến hành xây dựng nhà xưởng trên đất và phía sau giáp đất nhà ông Binh còn bớt lại một phần đất là 1,7 mét, phía nhà ông Nhiệm xây hết đất. Theo số đo các cạnh thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sử dụng đất còn chưa hết phần chiều dài. Còn phần diện tích có chênh lên so với diện tích được cấp là vì ông đã xây phần nhà xưởng sang cả phần đất của thửa đất bên cạnh đã mua cùng thời điểm. Nay ông xác định ông không lấn chiếm sang đất của gia đình ông Binh nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông trả lại diện tích đất lấn chiếm là 76,7m^2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý sang tên ông và bà Đỗ Thị Nhàn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thu, anh Giáp Văn Thi, anh Giáp Văn Tuyển (đều ủy quyền cho ông Giáp Văn Binh) trình bày: Thửa đất mà ông Binh bán cho ông Sang có nguồn gốc là đất vườn do bố mẹ ông Binh để lại cho ông Binh sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp. Đến tháng 3/2016 thì ông Oánh mua lại thửa đất này và

làm nhà xưởng nên đã lấn chiếm sang đất của gia đình ông Binh. Gia đình ông Binh đã yêu cầu dừng lại nhưng ông Oánh vẫn tiếp tục làm. Ông Binh là người đại diện theo ủy quyền của bà Thu, anh Thi, anh Tuyển đã trình bày quan điểm tại Tòa án. Bà Thu, anh Tuyển, anh Thi nhất trí với phần trình bày và mọi ý kiến của ông Binh trong vụ án này.

- *Bà Đỗ Thị Nhàn trình bày:* Gia đình bà mua lại thửa đất số 470, tờ bản đồ số 12 có diện tích là 281m^2 (nay là thửa số 313, tờ bản đồ số 18) tại thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang của ông Lê Văn Vả ở Long Biên, Hà Nội vào năm 2016. Đến khi ông bà mua lại thì đã chủ thứ 7-8 của thửa đất. Gia đình bà mua bán và sử dụng thửa đất theo đúng số liệu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm đất nhà ông Binh nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Binh.

- *Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên trình bày:* Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Ngọc Sang và ông Giáp Văn Oánh, bà Đỗ Thị Nhàn đối với thửa đất số 470, tờ bản đồ số 12 có diện tích là 281m^2 (nay là thửa số 313, tờ bản đồ số 18) tại thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Việt Yên giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Đào Ngọc Sang trình bày:* Năm 2003, ông có mua thửa đất của ông Binh tại thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang có diện tích 281m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông năm 2003 là thửa số 470, tờ bản đồ số 12. Khi ông mua thửa đất này thì xung quanh đất đã có tường bao và một mặt giáp được quốc lộ 37 là 9 mét. Ông không nhớ số đo các cạnh và các thông tin liên quan vì thời gian đã lâu. Giấy chuyển nhượng viết tay có chữ ký của ông nhưng không có sơ đồ kèm theo. Toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông là do ông Binh làm, ông chỉ việc ký tên và khi có sổ đỏ ông mới trả hết tiền cho ông Binh. Nay ông Binh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Toà án nhân dân huyện Việt Yên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Điều 227- Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 115, 158, 166 - Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 10, Điều 99, khoản 1 Điều 43, Điều 105, Điều 166, Điều 203- Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giáp Văn Binh về việc yêu cầu ông Giáp Văn Oánh phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 76,7m^2.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Giáp Văn Binh về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Ngọc Sang.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Giáp Văn Binh về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chỉnh lý sang tên ông Giáp Văn Oánh và bà Đỗ Thị Nhàn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 25/9/2018, ông Giáp Văn Binh là nguyên đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên buộc ông Giáp Văn Oánh phải trả lại ông 76,7m^2 đất vườn. Lý do kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên đã vi phạm nghiêm trọng vào lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm, ông Giáp Văn Binh là nguyên đơn trình bày ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Ông Giáp Văn Binh trình bày: Ông yêu cầu ông Oánh phải trả lại cho ông 76,7m^2 đã lấn chiếm. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông năm 2002 là sai trái, từ cấp xã dẫn đến cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thiếu. Đến năm 2003 ông làm thủ tục chuyển nhượng cho gia đình ông Sang 181 m^2 bao gồm chuyển nhượng cả hành lang giao thông, khi ông Sang làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ông ký giáp ranh, trái với quy định của pháp luật, từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang sai, dẫn đến việc chuyển nhượng lại sau này cho ông Oánh cũng sai nên ông Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sang và ông Oánh. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 thì ông đã khiếu nại đến rất nhiều cấp chính quyền nhưng không được giải quyết. Ông chỉ bán cho ông Sang 281m^2 đất đã được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không bán cả thửa đất. Khi chuyển nhượng cho ông Sang là chuyển nhượng đất vườn, ông không đồng ý lấy bờ tường làm mốc giới. Tại đơn kháng cáo ông đề nghị hủy án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa ông đề nghị sửa án sơ thẩm buộc ông Oánh phải trả lại ông 76,7m^2.

* Bị đơn là Giáp Văn Oánh trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Binh. Vì khi ông mua thửa đất này của ông Lê Văn Vả thì đã có Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên cấp cho ông Lê Văn Vả, đất có tường vào độc lập, tách biệt với đất nhà ông Binh đang sử dụng hiện nay. Ông xác định ông không lấn chiếm sang đất của gia đình ông Binh nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông trả lại diện tích đất lấn chiếm là 76,7m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tên ông và bà Đỗ Thị Nhàn.

Bà Đỗ Thị Nhàn nhất trí với trình bày của ông Oánh.

* Người làm chứng là ông Nguyễn Văn Liền trình bày: Ông làm trưởng thôn từ năm 2002 đến năm 2006, ông xác định năm 2003 ông có ký làm chứng vào giấy mua bán giữa ông Binh và ông Sang. Nhưng hồ sơ làm sổ đỏ cho ông Sang thì ông không biết và không ký vào hồ sơ.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

- Luật sư Lê Quang Vinh trình bày: Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sang, theo đó hủy tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng tiếp theo và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Binh buộc ông Oánh phải trả lại cho ông Binh 76,7m^2. Thời điểm ông Binh bán cho ông Sang chưa có lộ giới, sau này mới có lộ giới thì khi nhà nước làm hành lang giao thông, người mua sau này phải chịu. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm của những người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang, ông Binh có dấu hiệu giả mạo hồ sơ.

- Luật sư Triệu Hạnh Hiển trình bày: Việc ông Binh khởi kiện yêu cầu đòi lại 76,7m^2 là có căn cứ. Việc sai diện tích đất sử dụng là làm sai từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang. Sơ đồ đo vẽ đã bỏ lại hành lang 4,8m^2 nên sơ đồ ngày 18/5/2018 kèm theo biên bản thẩm định là đúng. Do cấp sơ thẩm hiểu sai bản vẽ dẫn đến việc áp dụng pháp luật sai. Nhà nước đã tự ý tách thửa đất của ông Binh thành 04 thửa sai về diện tích, tự ý lập hồ sơ cấp giấy cho gia đình ông Binh. Ông Sang có lỗi trong việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lời khai của ông Sang bất nhất. Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sang không căn cứ vào giấy chuyển nhượng giữa ông Sang và ông Binh. Ông Oánh là người nhận chuyển nhượng sau và sử dụng vượt quá đối với diện tích ông mua. Việc ông Oánh vô tình được sử dụng diện tích vượt quá thì ông Oánh phải trả lại đất cho ông Binh. Án sơ thẩm lấy bờ tường làm căn cứ cho rằng không có việc lấn chiếm đất là không có căn cứ pháp luật. Án sơ thẩm nhận định không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sang và ông Oánh là không có căn cứ. Đề nghị sửa án sơ thẩm xác định ông Binh bị lấn chiếm 76,7m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã

được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, sơ đồ thẩm định không đo vẽ phần diện tích đất nhà nguyên đơn xem có sử dụng thiếu so với diện tích đất được cấp hay không, không chỉ rõ phần diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS xử: Hủy bản án sơ thẩm giao cho Tòa án nhân dân huyện Việt Yên giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Binh không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là, ông Đào Ngọc Sang, Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Sang, Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Binh và ông Oánh có đất liền kề và đều được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là " tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Binh với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc ông Oánh phải trả cho ông diện tích đất ông khởi kiện. Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 470 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa số 313, tờ bản đồ số 18) có diện tích 281m^2 thuộc thôn 6, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc là thuộc quyền sở hữu của ông Giáp Văn Binh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W07151 ngày 12/8/2002 do UBND huyện Việt Yên cấp. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất này có một cạnh 9m giáp Quốc lộ 37, một cạnh 30,4 mét giáp thửa 469 (đất nhà ông Binh), một cạnh 39 mét giáp thửa số 471 và một cạnh giáp thửa số 462 và thửa số 202 có số đo là 3,7-5,2-2,0. Ông Binh xác định thửa đất này nằm trong tổng thể khuôn viên đất nhà ông, không phải là thửa đất riêng biệt. Việc có tường bao xây quanh thửa đất số 470 là do địa hình đất gia đình là bậc thang nên ông xây tường bao để tránh sụt lở đất, trồng cây và tránh trôi phân bón. Năm 2003, ông Binh bán thửa đất này cho ông Đào Ngọc Sang ở Đức Nghiêm, Ngọc Sơn, Hiệp Hòa, Bắc Giang với tổng diện tích là 281m^2 có chiều dài các cạnh là: Cạnh giáp quốc lộ 37 là 9 mét, cạnh giáp đất nhà bà Chín là 31,2 mét, cạnh giáp thửa số 471 là 31,2mét và cạnh giáp phần đất còn lại nhà ông là 9 mét. Ông bán cho ông Sang có kèm theo sơ đồ có xác nhận của trưởng thôn trong Giấy chuyển nhượng viết tay. Ông Binh khẳng định ông chỉ bán cho ông Sang diện tích đất là 281m^2, khi bán không có hành lang giao

thông mà bán từ mép rãnh nước vào theo số đo như mô tả. Tuy nhiên, hiện nay trên quốc lộ 37 đoạn qua thửa đất tranh chấp không có rãnh nước nào để xác định điểm mốc ông Binh tính bán đất cho ông Sang. Ông Sang tuy không nhớ số đo các cạnh của thửa đất đã mua của ông Binh do thời gian đã quá lâu nhưng ông xác định diện tích đất như ông Binh trình bày là đúng và thửa đất mà ông mua có tường bao do ông Binh xây từ trước. Ông Binh thừa nhận tường bao là do ông Binh xây từ trước thời điểm chuyển nhượng cho ông Sang.

Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2003 giữa ông Binh và ông Sang không thể hiện trên đất có hành lang giao thông hay không. Việc ông Binh trình bày ông bán đất cho ông Sang là bán cả phần đất hành lang, sau này nhà nước làm hành lang thì người mua phải chịu là không có căn cứ vì đất hành lang giao thông là đất do nhà nước quản lý các bên không được phép chuyển nhượng.

Về phần diện tích bán cho ông Sang, ông Binh khẳng định chỉ bán cho ông Sang chiều dài đất là 31,2 mét và chiều rộng là 9 mét mặt đường. Một phần thể hiện nội dung chuyển nhượng có chữ ký của ông Sang và ông Binh và một phần thể hiện sơ đồ thửa đất mà ông Binh bán cho ông Sang nhưng chỉ có chữ ký của ông Binh và ông Giáp Văn Liền mà không có chữ ký của ông Sang. Khi Tòa án tiến hành làm việc với ông Sang thì ông Sang khẳng định khi hai bên thiết lập giấy chuyển nhượng viết tay không có sơ đồ đất kèm theo. Ông Binh xuất trình cho Tòa án 01 Giấy xác nhận mua bán do ông Sang viết ngày 06/6/2016 trong đó có ghi *"Tôi đã trả đủ tiền và ông Binh đã làm thủ tục sang tên cho tôi với thỏa thuận tôi chỉ được sử dụng 281m^2 trong sơ đồ đó. Còn thừa lại là đất của ông Binh"*. Ông Binh cho rằng đây là căn cứ chứng minh ông không bán hết thửa đất số 470 cho ông Sang. Tuy nhiên ông Binh cũng thừa nhận thửa số 470 là thửa đất liền thổ với tổng diện tích đất mà gia đình ông được cấp nên việc ông Sang khẳng định chỉ mua và sử dụng 281m^2, còn lại của ông Binh là hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Sang trong toàn bộ hồ sơ vụ án và phù hợp với phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Việt Yên cấp đối với thửa số 470.

Đối với phần hành lang giao thông: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Binh cho rằng khi ông bán đất cho ông Sang thì chưa có quy định về hành lang giao thông đối với khu vực này. Điểm mốc mà ông và ông Sang lấy để làm căn cứ tính chiều dài thửa đất là rãnh nước ở Quốc lộ 37. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Ngọc Sang cũng không thể hiện hành lang giao thông. Đến năm 2011 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Vả thì thể hiện hành lang giao thông là 10,5m tính từ tim đường vào. Căn cứ vào Nghị định số 172/1999/NĐ-CP ngày 07/12/1999 của Chính phủ về việc bảo vệ công trình giao thông đường bộ (có hiệu lực từ 01/01/2000 đến trước ngày 30/11/2004) quy định rõ: *"Giới hạn hành lang bảo vệ đối với đường được quy định như sau: Đối với đường ngoài khu vực đô thị, căn cứ cấp kỹ thuật của đường theo quy hoạch, tính từ mép chân mái đường đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào hoặc từ mép ngoài rãnh dọc hoặc rãnh đỉnh của đường trở ra hai bên là: 20m (hai mươi mét) đối với đường cao tốc và đường cấp 1, cấp 2; 15m (mười lăm mét) đối với đường cấp 3;*

10m (mười mét) đối với đường cấp 4, cấp 5". Mặt khác, xác minh tại UBND xã Việt Tiến được biết thời điểm này hành lang giao thông áp dụng cho khu vực này là 10,5 mét, nhưng không thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ rõ ràng như hiện nay. Như vậy, văn bản pháp luật có giá trị pháp lý để tính hành lang giao thông tại thời điểm ông Binh bán đất cho ông Sang là căn cứ vào Nghị định 172 của Chính phủ để xác định hành lang giao thông quy định là 10,5 mét. Về sau phần hành lang giao thông được ghi chú đầy đủ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn Vả. Như vậy, việc nhà nước quy định về hành lang giao thông đã có trước thời điểm ông Binh chuyển nhượng cho ông Sang nên khi các bên chuyển nhượng cho nhau và trừ hành lang giao thông là phù hợp với quy định của pháp luật nên trình bày của ông Binh về việc ông bán đất bao gồm cả hành lang giao thông và ông không bán cả thửa đất là không có căn cứ.

Về xác định tranh chấp: Khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án lần 1 vào ngày 05/01/2017 thì theo số đo các cạnh thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 470 có tổng diện tích là 304,8 mét vuông, chênh lên 23,8 mét vuông. Sự chênh lệch này được lý giải là sai số do đo vẽ thủ công và đo vẽ bằng công nghệ máy móc. Do không đồng ý với kết quả đo vẽ nên ông Binh yêu cầu đo vẽ lại. Ngày 15/12/2017, Tòa án, hội đồng định giá và cơ quan chuyên môn đã tiến hành định giá, thẩm định tại chỗ. Đo đạc hiện trạng phần nhà xưởng ông Oánh đã xây trên đất là 215,88 mét vuông; Diện tích thửa đất khi chưa trừ hành lang giao thông là 373m^2, sau khi đã trừ hành lang giao thông là 284m^2. Ông Binh nhất trí với kết quả đo vẽ lần 2 và khẳng định ông Oánh đã lấn chiếm phần đất phía sau của gia đình ông. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã làm rõ ông Binh chỉ tranh chấp với gia đình ông Oánh về phần chiều dài của thửa đất, không tranh chấp về chiều rộng, phần chiều rộng phía sau đất của ông Oánh giáp đất nhà ông Binh và nhà ông Nhiệm. Diện tích tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Oánh đã phá tường bao xây nhà xưởng trên phần diện tích mua thêm của thửa 471. Đường quốc lộ 37 đã qua nhiều lần cải tạo, sửa chữa từ thời điểm ông Binh bán đất cho ông Sang. Điểm mốc bên ngoài phần giáp đường Quốc lộ mà ông Binh trình bày là căn cứ xác định các cạnh thửa bán cho ông Sang hiện không còn nên không xác định được. Điểm mốc duy nhất để tính số đo các cạnh là điểm còn lại theo hiện trạng được xác định là tường bao quanh thửa đất 470 do chính ông Binh xây theo lời trình bày của những người làm chứng là ông Lê Văn Vả, bà Nguyễn Thị Chín, lời trình bày của ông Đào Ngọc Sang và phù hợp với toàn bộ tài liệu trong hồ sơ vụ án.

Kiểm tra hiện trạng thì thấy ông Oánh xây tường nhà xưởng phần giáp nhà ông Nhiệm có cạnh là 2,17 mét đã xây sát tường bao. Phần tiếp giáp nhà ông Binh có chừa lại một phần có chiều dài cách tường bao cũ nhà ông Binh là 1,7 mét. Sơ đồ đo vẽ cũng thể hiện về phần chiều dài ông Oánh chưa xây dựng hết theo số đo thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy không có căn cứ xác định ông Oánh lấn chiếm đất nhà ông Binh.

[2.2]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Ngọc Sang: Khi ông Binh làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sang thì hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay ngày 05/3/2003 có chữ ký của hai bên trong đó nêu rõ *"Anh Sang có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền và anh Binh có trách nhiệm trao toàn bộ giấy tờ có liên quan"*. Ông Binh trình bày toàn bộ việc kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang là do ông Sang tự làm và ông Binh chỉ đưa cho ông Sang Giấy chứng nhận của gia đình mình để ông Sang làm thủ tục. Ông Giáp Văn Liền, bà Nguyễn Thị Chín khẳng định chữ ký trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sang không phải chữ ký của ông, bà. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Binh thể hiện đã chuyển nhượng cho ông Đào Ngọc Sang cả thửa đất số 470. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Ngọc Sang xác định được ông Giáp Văn Binh là người có đơn xin đăng ký biến động đất.

- Về biên bản xác định ranh giới, mốc giới ông Binh cho rằng ông bán đất cho ông Sang năm 2003 mà năm 1999 đã có biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Hội đồng xét xử xét thấy: Biên bản xác định ranh giới, mốc giới là biên bản theo mẫu. Khi thực hiện việc xác định Ủy ban xã mới điền nội dung nên việc ghi năm 1999 là do lỗi khi viết biên bản không sửa năm cho phù hợp với thời điểm lập biên bản. Tuy nhiên, ông Binh là người chuyển nhượng đất cho ông Sang cũng ký vào biên bản. Do vậy, việc ông Binh trình bày chỉ bán một phần thửa đất là không có căn cứ. Khi UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang đã điều chỉnh và ghi chú đầy đủ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Binh, nên việc ông Binh xác định không biết việc UBND huyện Việt Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang là không có căn cứ. Ông Binh cũng thừa nhận do nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông là sai nên từ khi cấp giấy đến nay ông thường xuyên có đơn đề nghị chỉnh sửa nhưng lại không có ý kiến gì về việc UBND huyện Việt Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sang mặc dù ông khẳng định sơ đồ thửa đất là sai là không phù hợp với thực tế khách quan. Như vậy, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Ngọc Sang của ông Giáp Văn Binh là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chỉnh lý mang tên ông Giáp Văn Oánh và bà Đỗ Thị Nhàn: Ông Oánh bà Nhàn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Vả. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng đã đăng ký biến động và chỉnh lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vả theo đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu của ông Binh về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Giáp Văn Binh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Binh không được chấp nhận nên ông Binh phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Giáp Văn Binh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điề 157, Điều 164, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Điều 227- Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 115, 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 2 Điều 10, Điều 99, khoản 1 Điều 43, Điều 105, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giáp Văn Binh về việc yêu cầu ông Giáp Văn Oánh phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 76,7m^2.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Giáp Văn Binh về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Ngọc Sang.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Giáp Văn Binh về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chỉnh lý sang tên ông Giáp Văn Oánh và bà Đỗ Thị Nhàn.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Giáp Văn Binh phải chịu 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) chi phí định giá tài sản, thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông Binh đã nộp đủ.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Giáp Văn Binh phải chịu 6.136.000đồng (*Sáu triệu một trăm ba mươi sáu nghìn*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000đồng (Ba trăm nghìn) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2012/04734 ngày 19/10/2017 và trừ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2012/04165 ngày 15/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Việt Yên. Ông Giáp Văn Binh còn phải nộp tiếp số tiền là 3.836.000 đồng (*Ba triệu, tám trăm, ba mươi sáu nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Binh phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí ông Binh đã nộp theo

biên lai số AA/2012/05157 ngày 25/9/2010 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Việt Yên. Xác nhận ông Binh đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bạch Đăng Thi **Phạm Thị Minh Hiền** **Trần Thị Hà**

Nơi nhận:
- TAND huyện Việt Yên;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hà