TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 489/2024/DS-PT
Ngày 06 - 9 - 2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Khánh;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày: 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 9284/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị H, sinh năm 1973, có mặt;

Địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo ủy quyền Bà H: Ông Mai Sỹ L, sinh năm 1975, có mặt;

Địa chỉ: P, Chung cư A Handico30, xóm B xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1966, có mặt;

Địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An;

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

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974, vắng mặt;

Địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Văn phòng L4;

Địa chỉ: Số E M, phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An (do ông Vương Xuân C1, sinh năm 1975 được cử tham gia tố tụng trực tiếp), có mặt.

2. Ông Đặng Hữu T, sinh năm 1970 và bà Đặng Thị T1, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An, ông T có mặt, bà T1 vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn P (H), sinh năm 1971, vắng mặt;

Địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Hiện đang cư trú tại: P, GeumNyeong-ro 40beongil, C2-gu, Y-si, tỉnh Gyeonggi-do, Hàn Quốc.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông P: Ông Mai Sỹ L, sinh năm 1975, có mặt;

Địa chỉ: P, Chung cư A Handico30, xóm B xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966, có mặt;

Địa chỉ: Xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1966, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà N): Bà Phan Thị N1, Luật sư Văn phòng L5 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N, có mặt.

** Người kháng cáo: Nguyễn đơn bà Đặng Thị H; bị đơn ông Nguyễn Văn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyện Thị N2, ông Nguyễn Văn P (Hoan) và ông Nguyễn Văn C,*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Năm 1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị H mua từ UBND xã N thửa đất 504, tờ bản đồ số 5, diện tích là 333m^2 tại xóm K, xã N (sau được sát nhập vào thị trấn Q), huyện N, tỉnh Nghệ An đến ngày 01/10/1997 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSD) đất số H066321, mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn P (đã đính chính vào năm 2017 thêm tên vợ Đặng Thị H). Khi được giao đất thực địa, bà H cũng không rõ kích thước các cạnh của thửa 504 cụ thể là bao nhiêu.

Sau khi được cấp GCNQSD đất, ông P, bà H đổ gạch để xây nhà nhưng do đã mua thêm thửa đất khác nên chỉ trồng hoa màu. Từ năm 2008 – 2013 bà H đi xuất khẩu lao động. Trước đó, ông, bà có cho vợ chồng em gái là Nguyễn Văn C và Đặng Thị V đào một góc đất tại thửa 504 để đắp nền nhà. Năm 2012 bà H nghe tin vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N (vợ chồng chị gái ông P) sử dụng thửa đất 504 để chăn nuôi gia cầm nên bà H có gọi điện về yêu cầu dừng lại. Năm 2013, bà H về nước thì thấy gia đình ông P bà N vẫn đang nuôi gia cầm trên thửa đất 504 nhưng do bà N là chị gái ông P nên bà H vẫn để cho ông P bà N

sử dụng chăn nuôi và nghĩ khi nào làm nhà thì yêu cầu giải phóng mặt bằng sau. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất, phía Bắc và phía Nam của thửa đất số 504 đều có đường giao thông; ở phía Nam là đường cụt, kéo dài từ thửa đất của ông L1 (lô thứ nhất, nay đã chuyển quyền cho anh Đào) đến hết thửa đất của ông Đặng Hữu T, bà Đặng Thị T1 (lô thứ 5) với chiều rộng khoảng 3m. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất thì ông P bà N cũng như các hộ gia đình được cấp đất cùng thời điểm đã tự ý lấn chiếm đường cụt nên hiện nay, trên bản đồ địa chính cũng như trên thực địa chỉ còn một đoạn đường ở phía Đông (đoạn qua thửa đất 188 của anh L2 - hiện chuyển nhượng cho anh B).

Bà H xác định, thửa đất số 504, tờ bản đồ số 05 (hiện đã thay đổi số hiệu là thửa 186, tờ bản đồ số 09 Bản đồ địa chính) tại xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 có diện tích là 357,9m^2 (tăng 24,9m^2 so với GCNQSD đất do chênh lệch đo đạc) là tài sản của vợ chồng ông P, bà H chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Bà H cho rằng ông Đặng Hữu T, bà Đặng Thị T1 và vợ chồng ông bà P (N) trình bày xác định có khoảng 0,3m chiều rộng phía Tây thửa đất số 186 là phần đất ông T bà T1 cho ông P bà N là không có cơ sở. Quá trình sử dụng thửa đất có bồi đắp hay không bà H không biết, còn việc ông P bà N có xây tường bao, làm xưởng sửa chữa trên đất là từ năm 2015 đến nay chứ không phải từ năm 2002 như trình bày của phía bị đơn. Bà H, ông P vẫn liên tục thế chấp thửa 504 để vay vốn ngân hàng.

Năm 2020, do nhu cầu làm nhà nên bà H yêu cầu ông P bà N giải phóng mặt bằng trả đất nhưng họ không thực hiện. Nên nguyên đơn yêu cầu ông P bà N phải trả lại 357,9m^2 đất của thửa 504 (hiện nằm trong thửa 186, tờ bản đồ số 09 thuộc xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An) cho vợ chồng ông P, bà H đồng thời tháo dỡ các tài sản gắn liền trên đất và không đồng ý bồi thường trị giá tài sản gắn liền trên đất, cũng không đồng ý trích công sức quản lý tài sản bằng đất cho bị đơn do bị đơn đã được hưởng lợi từ việc sử dụng đất. Riêng phần con đường cũ bị đơn lấn chiếm thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án phân định và buộc bị đơn phải trả lại cho nhà nước mà không yêu cầu trả cho nguyên đơn. Còn 2,6m^2 phía Đông thửa 186 thì ranh giới phù hợp với thỏa thuận nên nguyên đơn đồng ý tách hợp thửa cho anh B mà không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N), trình bày: ông P bà N có thửa đất số 209 liền kề phía Bắc thửa đất 504 nên ông bà biết thửa 504 là tài sản của ông P, bà H (ông P là em trai của bà N) đã mua từ UBND xã N vào năm 1997 nhưng ông P, bà H không sử dụng mà chỉ đào lấy đất đắp nền nhà. Vì không sử dụng nên vợ chồng P (H) đã bán lại cho anh Nguyễn Văn C (chồng chị Đặng Thị V, em gái chị H); anh C cũng đào đất để đắp nền nhà khiến cho thửa 504 bị trũng xuống thành ao tù nước đọng sâu khoảng 1,5m rồi gạ bán cho nhiều người nhưng không ai mua. Năm 2002, anh C sửa xe máy tại kiot của ông P nhưng vẫn còn nợ 570.000 đồng nên anh C đã bán thửa đất số 504 cho ông P với giá 700.000 đồng (số tiền còn thiếu thì ông P phụ vào trả cho anh C). Sự việc anh C bán đất cho ông P (Nhị) có nhiều người chứng kiến (như anh C3, ông T2, anh P (H)) nên bà H biết rõ. Sau khi mua đất, ông bà thuê san lấp trong thời gian 03

năm (số đất đổ vào khoảng 600-700 xe bò lốp) và xây bờ tường bao quanh để giữ đất. Thời điểm xây bờ tường, do thửa 504 đã thành ao nên bờ đất không ổn định, thường sụt lún. Vì vậy, chủ sử dụng đất phía Tây (ông T bà T1) đã cho ông bà thêm 0,3m chiều rộng (chiều dài kéo hết đất từ Bắc sang N) để đặt móng xây bờ tường, nhưng do nền đất yếu nên vào năm 2015, ông bà tiến hành đổ thêm các trụ bê tông ở giữa, xây tường cao lên mái tôn như hiện nay. Khi ông bà đổ đất lấp ao cũng như chăn nuôi, xây bờ rào và các công trình trên đất, vợ chồng P (H) vẫn thường qua lại uống nước. Khi đo bản đồ địa chính, ông bà cũng là người ký tên trong sơ đồ đo đất và là người thực hiện nghĩa vụ của chủ đất, nộp thuế hàng năm và đóng góp tiền của cùng với xóm kiên cố hóa hệ thống mương, đường phía Bắc thửa 504.

Khoảng năm 2013, bà H về nước và đưa GCNQSD đất, chứng minh thư và hộ khẩu gia đình cho ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do trong GCNQSD đất vẫn còn có các thửa đất nông nghiệp khác nên theo hướng dẫn của xóm trưởng (ông D), bà N đưa lại GCNQSD đất cho vợ chồng P (H) cấp đổi sang bìa hồng nhưng kể từ đó, vợ chồng P (H) đem GCNQSD đất thế chấp vay vốn nhiều lần tại các tổ chức tín dụng và không chịu làm thủ tục chuyển nhượng cho ông bà nữa. Vì quan hệ gia đình (chị em ruột thịt) nên việc mua bán thửa đất không lập giấy tờ gì do đó vợ chồng P (H) mới có cớ để lật lọng song trên thực tế, ông P (H4) cũng đã công nhận bán cho ông C còn ông C thì thừa nhận việc bán lại đất cho ông P. Thửa đất số 186 có diện tích như hiện nay (405,5m^2) là do quá trình sử dụng, ông bà đã nhập phần đường + đất của ông bà Thu T3 vào, không phải sai số do đo đạc nên không chấp nhận việc xác định diện tích thửa 504 là 357,9m^2 như yêu cầu của nguyên đơn.

Việc ông bà sử dụng thửa đất 504 là trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C vào năm 2002 nhưng nay ông C đứng về phía vợ chồng H (P), gây bất lợi cho ông bà. Vì nghĩ cho hạnh phúc của con cái (ông C còn là thông gia với ông bà) nên ông bà không kiện ông C về giao dịch chuyển nhượng đất nữa mà chỉ đề nghị Tòa án áp dụng điểm b.2, tiểu mục 2.1, mục 2, Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H vì dù không có giấy tờ song việc chuyển nhượng đất đã diễn ra trên thực tế; nguyên đơn từ bỏ đất bằng việc không ký vào phiếu giao nhận đất, không kê khai thuế, không nộp thuế, không đóng góp gì để làm đường mương. Nếu nguyên đơn cho rằng mình vẫn là chủ đất thì đã không để cho ông P bà N thực hiện tất cả nghĩa vụ của chủ sử dụng đất và xây dựng ổn định nhập vào khuôn viên chung với đất bị đơn.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H thì ông bà đề nghị Tòa án tách phần đường ra không giải quyết (khi nào nhà nước thu hồi ông bà sẽ tự nguyện trả lại cho nhà nước chứ không trả bị đơn) đồng thời xem xét trích công sức tôn tạo, bảo quản, tăng trị giá tài sản bằng đất cho ông bà và bồi hoàn tài sản ông bà đã xây dựng trên đất. Về 2,6m^2 đất của thửa 186 mà anh B đang sử dụng là đúng với ranh giới từ trước, ông bà không tranh chấp và nhất trí sau này sẽ tách hợp cho anh B theo thực địa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông C là em rể của bà H. Năm 2001, vợ chồng ông P (H) đã cho ông C đào thửa 504 để đắp nền nhà. Ông C đào khoảng 100 xe bò lốp nên thửa 504 bị trũng sâu xuống thành ao khoảng 1m so với bề mặt ban đầu, xung quanh đất là bờ tre hóp. Sau khi ông C đào đất bồi móng thì ông P (H) cũng để không, không sử dụng vào mục đích gì nhưng cũng chưa bao giờ bán thửa đất 504 cho ông C.

Khoảng năm 2003, ông P (N) có bảo ông C để lại (bán) thửa 504 cho vợ chồng ông P (Nhị) thì ông C cũng chỉ đùa cho vui là để lại cho họ; ông C cũng chỉ nói bằng miệng, không viết giấy tờ gì vì ông C không phải là chủ sử dụng thửa đất số 504 nêu trên và cũng không có việc giao nhận tiền bán đất. Tuy trước đó, ông C có nợ ông P 570.000 đồng tiền sửa xe nhưng cũng không liên quan gì đến việc mua bán đất. Lẽ ra, ông P (N) biết đó là đất của vợ chồng P (H), muốn sử dụng thì phải trao đổi với vợ chồng P (H) nhưng lại hỏi mua từ ông C. Từ năm 2003-2004, vợ chồng ông P (N) vây thửa đất 504 làm chuồng gà, lợp tôn và nuôi vịt còn gia đình P (H) có phản đối hay không thì ông C không rõ.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông P (Nhị) phải trả lại thửa đất số 504, tờ bản đồ 5 (Bản đồ 299) tại xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An thì ông C không có ý kiến gì. Ông C chỉ nghe nói là khi ông P ở nước ngoài có điện thoại về đưa ra phương án hòa giải là vợ chồng ông P (H) chấp nhận cắt cho ông P (N) khoảng 200m^2 nhưng ông P (N) phải chịu trách nhiệm làm lại GCNQSD đất đồng thời gia đình ông P (Nhị) phải sang nói chuyện cùng với bà H nhưng ông bà P (N) không đồng ý nên không hòa giải được. Ông C đề nghị Tòa án hòa giải mâu thuẫn giữa hai bên để giữ gìn tình đoàn kết anh em.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T4 và bà Đặng Thị T1 trình bày: Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng liền kề với thửa đất số 504 về phía Tây. Do thửa 504 là ao trũng nên mỗi lần ông bà bồi đắp thì đất lại bị chảy xuống thửa 504. Cách nhiều năm, vợ chồng ông P (N) thuê ông T4 xây bờ tường bao thửa đất 504 và để ổn định nền móng tường, ông bà đã trích 0,3m chiều rộng đất của mình cho ông P (N) xây tường chung giữa 2 gia đình. Việc xây dựng bờ tường diễn ra 2 lần, ông bà P (N) sử dụng đất từ lâu nay và không bị vợ chồng P (H) ngăn cản. Nếu tòa án cho ông bà P (N) được sử dụng đất thì ông bà đồng ý cho ông P (Nhị) tiếp tục sử dụng phần diện tích đất có chiều rộng 0,3m về phía Tây thửa 504; còn nếu phải trả đất lại cho bà H, P thì ông bà yêu cầu trả lại cho ông bà theo quy định. Ông bà cũng thừa nhận con đường cụt phía Nam thửa 504 trước đây có chiều rộng khoảng 3m và hiện nay thì đã được các gia đình đưa vào sử dụng. Ông bà đã được cấp phần đất đường vào GIẤY mới theo quy định.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã áp dụng Điều 26; Điều 37; Điều 38; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 235; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 182, Điều 183 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Phân định diện tích phần đường cũ là 63,4m^2 (không thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 5 Bản đồ 299) trong tổng thể thửa đất số 186, tờ bản đồ số 09 (Bản đồ địa chính) tại xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An, ký hiệu trên sơ đồ là S đường và được định vị theo hình đa giác FDHIKLM như sau:

Phía Bắc giáp phần đất trả lại cho bà H ông P kích thước 9,36m; giáp phần đất giao cho ông P bà N kích thước 6,6m;

Phía Nam giáp thửa đất 390 kích thước 3,04m; giáp thửa 210 kích thước 8,94m; giáp thửa 209 kích thước 4,02m+0,81m;

Phía Đông giáp thửa đất 187 kích thước 4,84m;

Phía Nam giáp thửa đất số 185 kích thước 2,92m.

Ông P và bà N tiếp tục quản lý phần diện tích đường lấn chiếm trong thời gian chờ UBND thị trấn Q, UBND huyện N, tỉnh Nghệ An xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trích công sức bảo quản, cải tạo, nâng cao trị giá tài sản cho ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N bằng đất là 133m^2 (gồm 80m^2 đất ở và 53m^2 đất vườn) tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 09 thuộc xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Ông P và bà N được quyền sử dụng 6,5m^2 đất do ông Đặng Hữu T và bà Đặng Thị T1 tặng cho. Nhập 2 phần đất, giao cho ông P bà N sử dụng chung là 139,5m^2, ký hiệu trên sơ đồ là S2 và được định vị theo hình đa giác ABEF như sau:

Phía Bắc giáp đường kích thước 6,45m;

Phía Nam giáp đường cũ (ông P bà N đang sử dụng) kích thước 6,6m;

Phía Tây giáp thửa đất 185 kích thước 21,37m;

Phía Đông giáp phần đất trả lại cho bà H ông P kích thước 21,37m.

3. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N trả lại cho bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Văn P 200m^2 đất (gồm 120m^2 đất ở và 80m^2 đất vườn) tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 09 thuộc xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An. Phần đất này có ký hiệu trên sơ đồ là S1, và được định vị theo hình đa giác BCDE như sau:

Phía Đông giáp thửa 187 và phần đất 2,6m^2 (định vị trên sơ đồ theo đa giác CGD tại thửa 186) kích thước 21,37m;

Phía Tây giáp phần đất trích cho ông P bà N kích thước 21,37m;

Phía Bắc giáp đường kích thước 9,36m;

Phía Nam giáp đường cũ (ông P bà N đang sử dụng) kích thước 9,36m.

Bà H và ông P được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên 200m^2 được trả lại bao gồm: Bờ tường phía Bắc + phía Đông trị giá 590.500 đồng; nhà lưới trị giá 2.624.000 đồng; nhà bán mái (chái proximang) trị giá 377.000 đồng. Nhưng ông P và bà H có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông P và bà N số tiền 10.467.000 (Mười triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn) đồng gồm trị giá tài sản gắn liền trên đất được giao sở hữu và trị giá 52,1m^2 phần nhà xưởng phải bị tháo dỡ.

Ông P và bà N có nghĩa vụ tháo dỡ 52,1m^2 nhà xưởng phía Đông (gồm có mái tôn, 07 cọc bê tông + tường rào có gắn tấm nhựa trong lấy sáng, trụ cổng); di dời các cây cối trên phần đất trả lại bao gồm 01 cây sấu, 01 cây chè vối, 01 cây mít, 01 cây lộc vừng và được nhận số tiền bồi hoàn tài sản là 10.467.000 (Mười triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn) đồng do bà H và ông P giao lại.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà H và ông P có nghĩa vụ nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H066321 cấp ngày 01/10/1997 cho cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục hành chính về cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, tuyên lãi suất chậm thi hành án, thỏa thuận thi hành án và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/12/2023 ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N; ngày 18/12/2023 nguyên đơn là bà Đặng Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P (do ông Mai Sỹ L) làm đại diện; ngày 20/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C đều có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo;

** Các đương sự trình bày:*

- Phía nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm thiếu căn cứ, không khách quan. Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng nguyên đơn đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất và vợ chồng nguyên đơn đã sử dụng để trồng rau; đến năm 2008 khi bà H đi xuất khẩu lao động mới nghe tin vợ chồng ông P, N sử dụng để chăn nuôi, nên bà H đã gọi điện yêu cầu ông P, bà N không được sử dụng, nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho vợ chồng P, N sử dụng đến năm 2020 khi có nhu cầu bà H đã yêu cầu nhưng vợ chồng P, N không trả. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất bị đào sâu 2m để xác định công sức cho gia đình P, N là thiếu căn cứ, việc lấy đất là có thật nhưng theo như ông C trình bày thì chỉ khoảng sâu 01m; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng gia đình P, N là người nộp thuế sử dụng đất là không có căn cứ, vì gia đình P, N không xuất trình được chứng cứ chứng minh; nguyên đơn không từ bỏ quyền sử dụng đất mà vẫn sử dụng bình thường, luôn thế chấp tại các tổ chức tín dụng để vay vốn, tại thời điểm năm 2009 thì GCNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng phía bị đơn cho rằng họ là người giữ GCNQSD đất là không đúng; diện tích đất tăng lên là do sai số trong quá trình đo đạc vì thửa đất đã có ranh giới rõ ràng. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc vợ chồng P, N phải trả cho vợ chồng bà H toàn bộ diện tích đất là 357,9m^2.

- Phía bị đơn có kháng cáo trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trên thực tế đã có việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, nếu không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải xem xét để trích công sức cho phí bị đơn nhiều hơn bản án sơ thẩm đã xác định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C trình bày: Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng năm 2003 ông Nguyễn Văn C có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 504, tờ bản đồ số 5 cho ông Nguyễn Văn P là có thật, đồng thời dành quyền ông Nguyễn Văn P khởi kiện bằng vụ án khác là thiếu căn cứ, gây bất lợi cho ông C; trong quá trình giải quyết vụ án không có ai có yêu cầu nhưng bản án vẫn nhận định như vậy là vượt quá phạm vi khởi kiện.

** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:* Mặc dù không có tài liệu chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế đã có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc này có nhiều người biết và chứng kiến; phía bị đơn đã sử dụng ngay tình, liên tục, phía nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến gì; thực tế có việc ông C đào để lấy đất đắp nền nhà, ông C thừa nhận sâu khoảng 01m; năm 2011, 2012 khi đo lại đất thì chính bị đơn là người ký vào hồ sơ với tư cách là chủ sử dụng đất; sau khi được cấp đất thì phía nguyên đơn không có đóng góp gì cho địa phương; Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ khối lượng đất đào, đắp và việc phía bị đơn nộp tiền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, hoặc xem xét để trích công sức cho phía bị đơn nhiều hơn bản án sơ thẩm đã xác định.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, bảo đảm được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn là khởi kiện tranh chấp thửa đất số 186, tờ bản đồ số 09 tại xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An; đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự; tại thời điểm giải quyết sơ thẩm do đương sự trong vụ án là ông Nguyễn Văn P đang cư trú tại Hàn Quốc nên thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 37; Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy định của pháp luật; quá trình gải quyết vụ án một số đương sự vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* *Về nội dung:* Xét kháng cáo của các đương sự thấy:

[3] Xem xét nguồn gốc thửa đang có tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, cũng như các đương sự thừa nhận: Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 05, bản đồ 299 (nay là thửa 186, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính) thuộc xóm K, thị trấn Q, huyện N, tỉnh Nghệ An là tài sản chung do vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Đặng Thị H mua từ UBND xã N năm 1997 và đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số H 066321 ngày 01/10/1997 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn P; đến năm 2017 được đính chính thêm tên vợ là bà Đặng Thị H. Theo bị đơn thì vợ chồng ông P, bà H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn C, đến năm 2002, bị đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông C (trong đó có tiền anh C nợ bị đơn tiền sửa xe và tiền mặt). Tuy nhiên, ngoài lời trình bày trên và lời khai của một số người làm chứng, thì bị đơn là ông Nguyễn Văn P không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông P, bà H sang ông C, cũng như từ ông C sang vợ, chồng ông P, bà N; hiện tại GCNQSD đất vẫn mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Đặng Thị H. Ông Nguyễn Văn C không thừa nhận có việc nhận chuyển quyền sử dụng đất từ ông P, bà H; cũng như không thừa nhận việc mình chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông P, bà N. Do đó, về mặt pháp lý, chưa có giao dịch chuyển quyền sử dụng nào hợp pháp đối với thửa đất số 504, nên thửa đất vẫn là tài sản của vợ chồng nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét quá trình sử dụng đất: Theo các đương sự và người làm chứng thì từ khi được cấp đất cho đến nay, nguyên đơn chưa sử dụng đất theo mục đích; trong khi đó phía bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2002 đến nay; việc này phù hợp với lời khai của một số người làm chứng, trong đó có cả những người thân của ông P (như cụ L3, bà H1, bà S, anh C3, ông H2); phù hợp với hồ sơ quản lý đất đai thể hiện: Năm 2011 - 2012, quá trình đo đạc lại bản đồ địa chính, cơ quan nhà nước đã lập Phiếu giao nhận diện tích loại đất và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thì bị đơn là ông P (N) là người ký tên chủ sử dụng của 02 thửa đất ở số 186 + 209 (TBĐ số 9); còn gia đình nguyên đơn chỉ ký nhận 01 thửa đất ở là thửa 205 (TBĐ số 9 cùng trong khu vực) và không có khiếu nại gì. Quá trình sử dụng đất ông P bà N đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, cũng như nghĩa vụ đối với thôn, xóm; đồng thời có công lớn trong việc bồi đắp, tôn tạo, gìn giữ đối với thửa đất. Tại cấp phúc thẩm bà H xuất trình hai biên

lai nộp tiền thuế sử dụng đất của năm 2013 và 2014 là những năm sau khi đã xảy ra tranh chấp. Từ phân tích trên thấy rằng mặc dù phía bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng phía bị đơn đã có công lớn trong việc quản lý, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, nên vì lẽ công bằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét tính công sức cho bị đơn bằng diện tích 133m^2 đất trong tổng diện tích 333m^2 của thửa 504 là có căn cứ, phù hợp.

[5] Đối với vấn đề phân định ranh giới thửa đất 504: Năm 1997, thửa 504 được cấp cho nguyên đơn với diện tích 333m^2 có ranh giới phía Đông giáp đất anh H3 (thửa 187), phía Tây giáp đất ông T - bà T1 (thửa 185). Năm 2002, thửa 504 đổi số hiệu là thửa 186 có diện tích tạm tính là khoảng 401m^2 (lúc này, chưa có bờ tường rào) và hiện nay là 405,5m^2 (chênh lệch ≈ 4,5m^2). Tuy nguyên đơn không thừa nhận phía Tây thửa 186 có 0,3m chiều rộng là đất ông T bà T1 cho bị đơn khi xây bờ rào năm 2005 nhưng bản thân nguyên đơn không sử dụng, không cải tạo đất, không biết chính xác kích thước các cạnh thửa đất nên không thể nắm được sự biến động về ranh giới. Hơn nữa, việc bị đơn và ông T bà T1 trình bày phù hợp với sự thay đổi diện tích giữa bản đồ năm 2002 với thực trạng sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm đã xác định ranh giới phía Tây của thửa đất 504 cách bờ tường rào hiện trạng (do ông P bà N và ông T bà T1 xây dựng) là 0,3m chiều rộng. Phần diện tích được tăng thêm này thuộc quyền sử dụng của ông P bà N là đúng quy định.

[6] Kiểm tra bản đồ địa chính đo năm 2002, bản đồ địa chính hiện hành cũng như kết quả thẩm định tại chỗ thì không xác định được vị trí con đường cũ do bị các hộ gia đình liền kề lấn chiếm. Từ năm 2002 toàn bộ phần đường cũ phía Nam (đoạn qua thửa 504) đã bị ông P (Nhị) san lấp, chiếm dụng và được đo chung vào thửa 186. Nguyên đơn cho rằng, diện tích thửa đất 504 hiện là 357,9m^2 vì có sự sai số trong đo đạc nhưng nguyên đơn không trực tiếp sử dụng đất; không xác định được kích thước các cạnh ban đầu của thửa đất 504; không tham gia xác định mốc giới khi đo bản đồ địa chính và năm 2017 trong "trích sơ đồ thửa đất" (đính kèm GIẤY do chị H giao nộp) cũng chỉ ghi nhận diện tích đất là 333m^2 nên cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận xác định diện tích thửa 504 mà nguyên đơn có quyền đòi lại là 333m^2 và định vị trên thửa 186 như bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Đối với con đường bị vợ chồng ông P (N) chiếm dụng từ năm 2002, sau khi đã phân định được vị trí đất tranh chấp trong thửa 186, Tòa án cấp sơ thẩm đã tách diện tích con đường 63,4m^2 ra khỏi thửa 186. Ông P bà N tiếp tục quản lý phần lấn chiếm chờ UBND thị trấn Quán Hành và UBND huyện N, tỉnh Nghệ An xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai là phù hợp.

[8] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn C liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 540, tờ bản đồ số 5 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn P, thấy: Do quá trình giải quyết vụ án các đương sự trong vụ án không có yêu cầu giải quyết mối quan hệ này, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết và quyết định vấn đề gì liên quan đến giao dịch dân sự

này là có căn cứ. Ông C kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn P có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu là không đúng với nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, nên kháng cáo của ông Nguyễn Văn C không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định về nội dung này là chưa phù hợp.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện vụ án đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới có ý nghĩa làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị H; bị đơn là ông Nguyễn Văn P (Nhị); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn P (hoan). Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[9] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định của Pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị H và bị đơn là ông Nguyễn Văn P (Nhị); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn P (Hoan); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị H, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn P (H) mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001456 ngày 08/01/2024, biên lai số 0001448, số 0001449, số 0001450 cùng ngày 04/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An; xác nhận bà H, ông P, ông C, ông P và bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Cục THA dân sự tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm