TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2023/DS-PT
Ngày: 31/5/2023
"*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Yến
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và bà Phạm Thị Đào
- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Lê Hoàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 91/2023/TLPT-DS ngày 27/12/2022 "*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại*"; Do bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2023/QĐXX-PT ngày 12/5/2023 giữa:

1.Nguyên đơn: Ông Đỗ Đình H, sinh năm 1972; địa chỉ: khu Đ, phường T, TP ., Hải Dương; (Có mặt)

2.Bị đơn: Ông Đỗ Đình H1, sinh năm 1962 và bà Vương Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: khu K, phường T, TP ., Hải Dương. Bà T ủy quyền cho ông H1; (Có mặt)

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

3.1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1972; địa chỉ: khu Đ, phường T, TP ., Hải Dương; (Có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố H. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy T2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Đình H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Đình H trình bày:

Ông H và vợ là bà Phạm Thị T1 được UBND huyện G *(nay là TP .)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt GCNQSDĐ)* ngày 25/6/2008 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 04, diện tích 353 m^2 ở khu Đ, phường T, nguồn gốc do ông cha để lại. Liền kề thửa đất của ông là thửa đất số 69, tờ bản đố số 04, diện tích 200 m^2 của vợ chồng ông Đỗ Đình H1 và bà Vương Thị T, được UBND huyện G *(nay là TP .)* cấp GCNQSD đất ngày 26/6/2008; nguồn gốc thửa đất mua ao trái thẩm quyền. Thửa đất của ông H1 có lối đi hẹp, rộng bao nhiêu ông không xác định được.

Năm 2009, mới đầu ông H1 nhờ một phần đất của ông cạnh đường bê tông làm lối đi và phá một đoạn tường bao để vào san lấp ao. Sau đó, để vuông đất ông H1 đặt vấn đề đổi đất. Sau khi thống nhất, ngày 06/9/2009 ông và ông H1 lập văn bản viết tay "Bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau để đỡ méo đất", với nội dung: ông Hải đổi cho ông H1 diện tích 10,4m^2, kích thước giáp mặt đường là 3m, các cạnh tiếp theo lần lượt là 2,5x3,5x3,9m. Ông H1 đổi cho ông vị trí giáp với thửa đất bà V ông P, chiều dài giáp ranh 7,3m, chiều ngang đáy là 0,25m, diện tích 0,91m^2; với hệ đổi 1m^2 đất của ông H bằng 2m^2 đất của ông H1. Diện tích đất của ông H đổi nhiều hơn và có giá 500.000đ/m^2 nên ông H1 trả chênh lệch bằng tiền là 9,95m^2 x500.000đ= 4.975.000 đồng. Do ông L tính giá trị nhầm thành 4.475.000 đồng, ông H không biết nên đã nhận của ông H1 số tiền 4.475.000 đồng. Do đó, ông H1 còn thiếu 500.000 đồng. Ông H và ông H1 đại diện hai gia đình ký tên vào Bản cam kết ngày 06/9/2009, có xác nhận của cơ sở thôn. Vợ ông có biết và nhất trí việc đổi đất.

Khi các bên giao đất thì xảy ra mâu thuẫn do không thống nhất được mốc giới giáp với thửa đất của ông P bà V và ông H1. UBND xã, phường tiến hành làm việc nhiều lần và ra Thông báo số 10 ngày 27/02/2012 yêu cầu ông H sử dụng đúng mốc giới, cạnh 15,7m *(giáp với thửa đất ông P bà V)* theo như GCNQSDĐ đã cấp cho ông là nhầm lẫn, yêu cầu gia đình ông sử dụng đúng ranh giới theo như biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/4/2008 là 11,2m. Sau đó, ông H1 đến gặp ông xin lỗi và đề nghị lập "Giấy cam kết hoán vị đất" ngày 29/2/2012. Đến ngày 27/12/2012, các bên cùng đo đạc mốc giới, có sự chứng kiến của trưởng thôn, ông H đã giao đất cho ông H1 và xây tường bao làm ranh giới như hiện trạng.

Do diện tích đất đổi nhỏ nên không làm được thủ tục cắt chuyển sang tên. Đến năm 2019, hai gia đình lại mâu thuẫn. UBND phường đã hoà giải nhưng không thành. Ông H khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Tuyên bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau để đỡ méo đất ngày 06/9/2009, Giấy cam kết hoán vị đất ngày 29/2/2012 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu ông H1, bà T trả lại cho vợ chồng ông 10,4m^2 đất. Vợ chồng ông trả lại ông H1 bà T số tiền 4.475.000 đồng. Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của vợ chồng ông H1. Lý do, ông đã giao diện tích đất đổi 10,4m^2 cho ông H1, nhưng chưa được nhận diện tích đất đổi 0,91m^2 của ông H1. Theo bản đồ, thửa đất của hai gia đình không giáp ranh với nhau mà ở giữa là đất ao công, vị trí đất đổi 0,91m^2 nằm ở vị trị đất ao công, không thuộc quyền sử dụng của ông H1. Diện tích đất đổi cho nhau quá nhỏ, không đủ để cắt chuyển sang tên và cũng không rõ diện tích đất cắt chuyển vào thửa đất nào nên các bên không thực hiện được hợp đồng.

- Yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông H là 6,5m^2 có chiều dài cạnh giáp với đường bê tông là 1,5m, chạy dọc cạnh 11,9m *(theo GCNQSDĐ)*. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ, ông H thay đổi yêu cầu xác định diện tích đất ông H1 lấn là 8m^2. Lý do đòi đất lấn chiếm: Theo GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông, chiều dài giáp với đường bê tông là 32,5m nhưng hiện trạng chỉ còn 28m, cộng với 3m đổi đất trước đó cho ông H1 được 31m thì vẫn còn thiếu 1,5m so với GCNQSDĐ. Trước khi đổi đất, tường bao giáp đường bê tông do ông xây từ năm 1994 có mốc giới gần hết lối đi vào thửa đất của ông H1 và hiện nay vẫn còn chân móng dưới lòng đất, cách mốc giới mép tường ông K xây là 40cm và do ông K lấn đất của ông H1 nên ông H1 lấn đất của ông.

- Yêu cầu bị đơn bồi thường đoạn tường bao gấp khúc dài 7m, cao 1,6m đã phá dỡ khi mượn lối đi có giá 2.520.000 đồng; trả tiền thuế đất và hoa lợi, rau màu sử dụng diện tích đất đổi và lấn chiếm số tiền là 600.000đ/năm từ năm 2009 cho đến nay có giá trị 7.800.000 đồng; bồi thường 03 đầu ống, 06 cút nước có giá trị 270.000 đồng do gia đình ông H1 phá của gia đình ông; trả lại đường mương tiêu nước sinh hoạt chung cho gia đình ông.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1, ông H không đồng ý, với lý do: trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông đúng quy định pháp luật, đúng chủ thể, diện tích đất cấp không chồng lấn lên diện tích đất của ông H1. Gia đình ông sử dụng đất ổn định, lâu dài và đóng thuế đầy đủ. Năm 2005, ông H1 mới mua đất ao trái thẩm quyền gần đất của ông. Ông không lấn đất của ông H mà bị đơn còn lấn đất của gia đình ông.

Bị đơn ông Đỗ Đình H1 và bà Vương Thị T trình bày:

Bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau để đỡ méo đất ngày 06/9/2009 và Giấy cam kết hoán vị đất ngày 29/2/2012 các bên lập là đúng sự thật, nhưng ông bà không có bản gốc để cung cấp cho Toà án.

Năm 2004 - 2005, ông bà mua ao của UBND xã T *(nay là phường T)*. Hiện trạng thửa đất lúc đó có lối đi hẹp để bồi ao. Ông bà không nhờ lối đi và phá tường bao của ông H như ông H trình bày. Để đỡ méo đất và có lối rộng đi vào thửa đất, nên hai gia đình thống nhất và ngày 06/9/2009, ông và ông H viết Bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau để đỡ méo đất. Nội

dung chuyển nhượng đất như ông H trình bày. Ông H là người viết giấy và kẻ sơ đồ có sự xác nhận của ông Nguyễn Văn L1 - Trưởng khu. Việc giao dịch là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc. Sau khi thoả thuận nhượng đất, ông H tự phá tường bao phía trước thửa đất giáp đường bê tông để giao đất 10,4m^2 cho ông bà. Ông bà đã trả đủ tiền và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Diện tích 0,91m^2, ông bà đã trả cho vợ chồng ông H, vị trí giáp với đất ông P, bà V từ 11,2m đến 17,5m, còn ông H xây tường bao có hết phần đất này hay không thì ông bà không biết. Các bên đã giao đất, nhận tiền; ông H đã xây tường bao ranh giới sau khi nhượng đất. Ông bà không chấp nhận giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu.

Về số tiền ông trả cho ông H khi chuyển nhượng đất không phải do ông L1 tính nhầm, mà thực tế tiền công ông bà san lấp ao *(giáp với đất ông P bà V)* để cho ông H sử dụng có giá trị 500.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất ông bà phải trả cho ông H là 4.975.000 đồng, sau khi trừ đi 500.000 đồng công san lấp, ông bà còn phải trả cho ông H 4.475.000 đồng. Nhưng khi ông L1 viết ở phần xác nhận trong Bản cam kết chuyển nhượng đất ngày 06/9/2009 lại không thể hiện đối trừ số tiền 500.000 đồng này, mà tính luôn giá trị bằng 4.475.000 đồng.

Về yêu cầu khởi kiện lấn đất của ông H, ông bà xác định không lấn đất vì GCNQSD đất cấp cho ông bà có lối đi và hiện trạng khi ông nhận đất mua ao cũng có lối hẹp. GCNQSD đất cấp cho ông H đã cấp chồng lấn vào phần lối đi của thửa đất đã cấp cho ông bà. Sau khi nhượng đất, ông H xây tường bao như hiện nay làm ranh giới đất giữa hai gia đình. Ông H cho rằng ông bà lấn 8m^2 đất, ông bà không đồng ý.

Do gia đình ông H tự phá tường để trả lại mặt bằng đất cho ông bà sau khi nhượng đất và xả nước thải ra máng nước tập thể bừa bãi, ông bà đã nhắc nhở nhưng không được nên ông bà có nắp gạch vào ống cút nước của gia đình ông H. Toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn về phá dỡ tường bao, phá ống cút nước, trả tiền thuế đất và hoa lợi, rau màu do sử dụng đất, ông bà không đồng ý. Đường mương tiêu thoát nước là của tập thể, giáp với đất của ông bà nên ông H được phép xả nước thải nhưng đề nghị phải giữ vệ sinh chung và không được xả sang phần đất của ông bà.

Ngày 31/3/2022, ông H1 có đơn phản tố, xác định ông H lấn đất của gia đình ông nên ông yêu cầu ông H và bà T1 trả lại cho ông diện tích đất lấn là 0,1875m^2, có hình tam giác, vị trí đầu giáp đường bê tông là 0,25m, chiều dài phía Tây Nam là 1,5m, phía sau hướng Đông Bắc là đỉnh tam giác, có giá trị là 1.125.000 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 trình bày***:** Nhất trí với yêu cầu khởi kiện, ý kiến, quan điểm trình bày của nguyên đơn.

Ủy ban nhân dân phường T cung cấp: Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, nguồn gốc thửa đất của ông H bà Thì là đất thổ cư do ông cha để lại; nguồn gốc thửa đất của ông H1 bà T là mua xử lý hoá ao công vào năm 2004-2005, trên bản đồ có lối đi. Thửa đất của hai gia đình không giáp ranh nhau mà ở giữa là

phần diện tích đất ao công thuộc UBND phường quản lý. Việc đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai hộ, UBND phường không biết vì không được thông báo, không kê khai chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. GCNQSDĐ cấp cho ông H bà Thì c một cạnh bị nhầm lẫn từ 11,2m thành 15,7m. Hiện UBND phường vẫn lưu trữ hồ sơ gốc cấp GCNQSDĐ cho ông H bà T1, thể hiện là 11,2m. Do ông H không đồng ý với số liệu cạnh 11,2m nên UBND phường không làm thủ tục đề nghị U đính chính lại số liệu trong giấy chứng nhận. Diện tích đất của hai gia đình đang sử dụng đều dôi dư so với GCNQSD đất, do lấn ra đất ao công. Quan điểm của UBND phường vẫn tạm giao diện tích đất dôi dư cho các hộ tiếp tục quản lý cho đến khi có quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G cung cấp: Trước đây, xã T thuộc huyện G. Từ năm 2008 sáp nhập thuộc thành phố H. Trước khi sáp nhập, UBND huyện G cấp đồng loạt GCNQSD đất cho các hộ dân trong toàn xã T, trong đó có ông H bà T1. Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất và GCNQSD đất, thửa đất của ông H có cạnh giáp ranh với đất ông P, bà V bị nhầm từ 11,2m thành 15,7m.

Ông Nguyễn Văn L1 - Nguyên trưởng khu Đông Quan trình bày: Nguồn gốc thửa đất của ông H1 là ao nước trắng mua của UBND xã, có lối đi hẹp. Vì lối đi hẹp nên các bên thoả thuận chuyển nhượng đất với nhau và lập Bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau để đỡ méo đất ngày 06/9/2009. Ông có xác nhận và ký tên với tư cách là trưởng khu Đ vào Bản cam kết này. Số tiền chuyển nhượng ở phần ông viết xác nhận có bị nhầm khi tính toán, nhưng ông H đã nhận tiền, không ý kiến. Sau khi chuyển nhượng, ông H xây tường bao làm ranh giới giữa thửa đất ông H1 và thửa đất ông H như hiện trạng, có sự chứng kiến của ông và ông H1 cùng một số người ông không nhớ. Ông H1 không đổi đất cho ông H. Hiện trạng đất của ông H tăng so với thời điểm cấp GCNQSDĐ vì ông H cho rằng GCNQSD đất cấp cho ông H có cạnh giáp với đất ông P bà V dài 15,7m nên đã xây tường đủ theo như giấy chứng nhận, nhưng thực tế theo biên bản ký giáp ranh trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận thì cạnh này chỉ dài 11,2m. UBND phường đã mời ông H làm việc nhiều lần, yêu cầu ông H sử dụng đúng ranh giới mốc giới nhưng ông H không đồng ý. Mốc giới thửa đất ông H1 với ông K chính là đoạn tường bao xây thẳng như hiện trạng, không có tranh chấp.

Ông Đỗ Đình K1 và bà Mai Thị D trình bày: Thửa đất của ông bà giáp ranh với thửa đất của ông H1 bà T, ranh giới là tường bao do ông bà xây từ lâu. Năm 2007, ông bà làm nhà 02 tầng đồng thời có tôn tạo, xây cao thêm tường bao này bằng gạch chỉ nhưng vẫn theo chân móng tường cũ. Ông bà không lấn đất và cũng không tranh chấp về mốc giới với gia đình ông H1. Chữ viết, chữ ký Đỗ Đình P1" và Đỗ Đình H1" ở phần ký tên các chủ sử dụng đất tiếp giáp trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/4/2008 của UBND phường T đối với thửa đất của ông H đúng là chữ ký, chữ viết của ông Đỗ Đình

K1. Ông K1 ký hộ bố là Đỗ Đình P1 và ký hộ em trai là Đỗ Đình H1, do thời điểm đó bố ốm nặng, em trai đi làm. Khi ông ký biên bản có cả đại diện UBND xã, cán bộ địa chính và ông H có mặt, mọi người đều nhất trí về mốc giới và ký tên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 14/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128, 134, 135, 137, 410, khoản 4 Điều 463, Điều 693, Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 252, khoản 4 Điều 455, Điều 500 584, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 3, 6, 9 Điều 26, các Điều 36, 39, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 0,91m^2 đất giữa ông H1 bà T với ông H bà T1 vô hiệu.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 10,4m^2 đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 04, ở khu Đ, phường T giữa ông H bà T1 với ông H1 bà T.

- Ông Đỗ Đình H1 và bà Vương Thị T có nghĩa vụ trả và bồi thường cho ông H bà T1 6.000.000 đồng + 2.700.000 đồng = 8.700.000 đồng.

- Ông Đỗ Đình H1 và bà Vương Thị T có nghĩa vụ bồi thường cho ông Đỗ Đình H và bà Phạm Thị T1 giá trị 03 đầu ống, 06 cút nước là 270.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc đòi ông H1 bà T trả 08m^2 đất do lấn chiếm; trả tiền thuế đất, hoa lợi, rau màu mà ông H1 bà T sử dụng diện tích đất đổi, đất lấn chiếm; trả tiền bồi thường do phá tường bao.

- Công nhận đoạn đường mương tiêu nước để sinh hoạt chung. Gia đình ông Đỗ Đình H cùng được sử dụng và có trách nhiệm giữ vệ sinh chung

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc đòi ông H bà T1 trả 0,1875m^2 đất do lấn chiếm.

Giữ nguyên hiện trạng và tạm giao cho ông H bà T1, ông H1 bà T được sử dụng phần đất lấn chiếm đến khi Nhà nước có chính sách và xử lý đối với phần đất lấn chiếm theo quy định. *(có sơ đồ kèm theo bản án)*.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/11/2022 nguyên đơn ông H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm về trình tự thủ tục tại phiên tòa sơ thẩm; về nội dung đề nghị cấp phúc thẩm yêu cầu bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn bao gồm đất lấn chiếm và đất đổi; Tuyên bố hợp đồng vô hiệu; buộc bị đơn bồi thường tài sản bị phá vỡ, yêu cầu xem xét triệt để có hay không việc làm xê dịch thửa đất số 69, tờ bản đồ 04 đã xâm phạm vào thửa đất 96 của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H xác định ông đã thực hiện đúng nội dung ông và ông H1 đã thỏa thuận năm 2009 và năm 2012, cụ thể ông đã bàn giao diện tích đất của ông cho ông H1 mở rộng lối vào thửa đất của ông H1, đã nhận tiền theo thỏa thuận. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông H1 do ông H1 lấy phần diện tích đất công để chuyển đổi cho ông. Ông xác định các cạnh theo giấy chứng nhận có cạnh chưa chính xác, tuy nhiên cạnh giáp đường bê tông là đúng và hiện trạng xem xét thẩm định chỉ còn 28 m, cộng 3m đất chuyển cho ông H1, thì vẫn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1,5m. Do vậy ông xác định bị đơn lấn chiếm đất của gia đình ông phần diện tích 8m2.

- Bị đơn không đồng ý nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự; Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 14/11/2022 của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương; Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

1.1. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Tại phiên tòa vắng mặt đại diện UBND phường T có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về trình tự tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm:

Xem xét trình tự tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện tại biên bản biên tòa thấy rằng: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ, vắng mặt đại diện UBND phường T có đề nghị xét xử vắng mặt nên cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt đương sự nói trên là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử tiến hành điều hành phiên tòa đảm bảo trình tự tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Theo quy định tại Điều 236 BLTTDS đương sự có quyền được xem biên bản phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày do không hiểu biết nên không đề nghị được xem biên bản phiên tòa nên kháng cáo của nguyên đơn về nội dung cấp sơ thẩm không thông qua biên bản phiên tòa vi phạm tố tụng là không có căn cứ được chấp nhận.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu thấy rằng:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác minh tại các cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai, lời khai của các đương sự, người làm chứng, xác định nguồn gốc và quá trình thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất của nguyên và bị đơn như sau:

Về nguồn gốc hai thửa đất tranh chấp: Theo bản đồ 299, thửa đất của gia đình ông H là đất thổ đứng tên ông Đỗ Đình T3 *(bố đẻ ông H)*, số thửa 101, diện tích 337 m^2; thửa đất của gia đình ông H1 là đất ao do UBND xã quản lý, số thửa 127, diện tích 398 m^2, liền kề nhau. Theo bản đồ năm 1992, sổ mục kê, thửa đất của gia đình ông H là đất thổ cư, số thửa 526, diện tích 380 m^2; thửa đất của gia đình ông H1 là đất ao, số thửa 525, diện tích 230 m^2, liền kề nhau. Theo bản đồ năm 2004, sổ mục kê, thửa đất của gia đình ông H là đất thổ cư đứng tên ông H bà T1, số thửa 96, diện tích 353 m^2; thửa đất của gia đình ông H1 là đất thổ cư mang tên vợ chồng ông H1 bà T *(do mua một phần diện tích ao công, được xử lý hoá thành đất ở nông thôn)*, số thửa 69, diện tích 200 m^2, không liền kề nhau, ở giữa có phần đất ao công thuộc UBND phường T quản lý *(là diện tích ao còn lại sau khi bán xử lý hoá cho vợ chồng ông H1)*. Thửa đất số 96, diện tích 353m^2 được UBND huyện G cấp GCNQSD đất ngày 25/6/2008, mang tên ông Đỗ Đình H1 và bà Phạm Thị T1. Thửa đất số 69, diện tích 200m^2 được UBND huyện G cấp GCNQSD đất ngày 26/6/2008, mang tên ông Đỗ Đình H1 và bà Vương Thị T. Theo bản đồ địa chính năm 2011, thửa đất của gia đình ông H là đất thổ cư, số thửa 83, diện tích 377.9 m^2; thửa đất của gia đình ông H1 là đất thổ cư, số thửa 82, diện tích 324.6 m^2, liền kề nhau, không còn phần đất ao công. So với bản đồ năm 2004, thể hiện hai gia đình đều lấn chiếm phần đất ao công thuộc UBND phường T quản lý. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất của gia đình ông H có diện tích 410.2 m^2; thửa đất của gia đình ông H1 có diện tích 273 m^2, liền kề nhau, có xây tường bao dài 13,83m. Trên phần đất của gia đình ông H1 có rãnh thoát nước tập thể rộng 0,64m do vợ chồng ông H1 quản lý.

Các lời khai tại giai đoạn xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều xác định: hai bên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất thể hiện tại: Bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau để đỡ méo đất đề ngày 06/9/2009 có xác nhận của ông Nguyễn Văn L1 là trưởng thôn và Giấy cam kết hoán vị đất đề ngày 29/2/2012 (tài liệu

do nguyên đơn nộp kèm theo đơn khởi kiện). Do thỏa thuận năm 2009, hai bên chưa thực hiện được nên thỏa thuận ngày 06/9/2012 là việc hai bên tiếp tục thực hiện giao dịch ký kết ngày 06/9/2009. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị tuyên hợp đồng đổi đất giữa hai bên là vô hiệu, bị đơn xác định hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Xem xét thỏa thuận của nguyên, bị đơn tại hai tài liệu trên thể hiện nội dung: Ông H chuyển nhượng cho ông H1 diện tích là 10,4m^2. Ông H1 chuyển nhượng cho ông H diện tích 0,91m^2. Diện tích 0,91m^2 của ông H1 tính bằng 0,45m^2 đất của H. Số mét vuông đất còn lại 9,95m^2 ông H1 trả bằng tiền theo giá là 500.000 đồng/m^2. Tại đơn đề nghị ngày 02/7/2012 do ông H viết có chữ ký của ông H, ông H1 thể hiện ý chí của nguyên, bị đơn thống nhất đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục ghi nhận nội dung thỏa thuận của hai bên có sơ đồ phác họa phần đất cắt chuyển. Tại Biên bản làm việc của UBND phường T (Bút lục 36) giải quyết đơn của ông Đỗ Đình H thì ông H1 xác định nội dung gia đình ông đã mua lại một phần đất nhà ông H làm lối đi, ông H đo đất, kẻ vẽ và gia đình ông H1 đã sử dụng… Tại văn bản này ông H xác nhận: "Đúng là gia đình ông đã thống nhất chuyển nhượng một phần đất cho anh H1 và đã nhận tiền của gia đình anh H1. Hai hộ gia đình có bản cam kết nhưng chưa chuyển nhượng sang sổ được". Thông qua các tài liệu nêu trên thấy rằng thực chất thỏa thuận giữa hai bên là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H là người chuyển nhượng 10,4m^2 đất và là người nhận chuyển nhượng 0,91m^2 đất. Ông H1 là người nhận chuyển nhượng 10,4m^2 đất và là người chuyển nhượng 0,91m^2. Mặc dù chỉ có ông H và ông H1 giao dịch thỏa thuận nhưng bà T1 và bà T đều biết và đồng ý theo Bản cam kết của hai gia đình chuyển nhượng đất cho nhau ngày 06/9/2009, Giấy cam kết hoán vị đất ngày 29/2/2012.

Xét việc thực hiện thỏa thuận của nguyên, bị đơn trên thực tế như sau: ông H đã bàn giao quyền sử dụng phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H1 vào ngày 29/2/2012, ông H đã xây tường bao phân chia ranh giới đất. Ông H1 đã trả cho ông H số tiền 4.475.000 đồng, còn thiếu 500.000 đồng là do tính nhầm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần 10,4m^2 đất hai bên đã thực hiện xong, chỉ chưa thực hiện đầy đủ về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy cấp sơ thẩm căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 xác định giao dịch chuyển nhượng phần diện tích đất 10,04m2 giữa hai bên có hiệu lực là phù hợp pháp luật.

Đối với nội dung giao dịch ông H1 chuyển nhượng 0,91m^2 đất cho ông H. Ông H1 xác định đã bàn giao đất cho ông H còn việc ông H có nhận và đo đến đâu ông không biết. Ông H xác định chưa nhận đất do vị trí đất ông H1 thỏa thuận là đất ao công. Như vậy, hai bên có tranh chấp về vị trí đất chuyển nhượng, chuyển đổi, chưa có sự bàn giao 0,91m^2 đất, nội dung thỏa thuận này lại vi phạm về mặt hình thức, chưa được thực hiện, đối tượng giao dịch là đất ao công không được phép giao dịch. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một

phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên giao dịch chuyển nhượng 0,91m2 đất vô hiệu, xác định lỗi thuộc về ông H1 nên buộc ông H1 phải bồi thường cho ông H như tại bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật.

[4] Về yêu cầu bồi thường: Tại bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của ông H do ông H1 lấp cát lấp vào ống nước thải theo giá trị định giá là phù hợp.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc bị đơn lấn chiếm đất và đề nghị xem xét triệt để có hay không việc làm xê dịch thửa đất số 69, tờ bản đồ 04 đã xâm phạm vào thửa đất số 96 của nguyên đơn.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; vị trí, diện tích đất theo như nguyên đơn tự xác định phần đất bị đơn lấn chiếm là hình A18A23B5B4B1, diện tích là 8m2. Hiện trạng diện tích đất gia đình ông H đang sử dụng là 410,2m^2 cộng với diện tích 10,4m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông H1, tổng là 420,6m^2 so với GCNQSD đất 353m^2, đã thừa 67,6m^2; diện tích đất gia đình ông H1 đang sử dụng 273m^2, trừ 10,4m^2 = 262,6m^2, so với GCNQSD đất 200m^2 thừa 62,6m^2. Về nguyên nhân biến động diện tích: căn cứ hồ sơ địa chính và kết quả cung cấp của UBND phường T, hai thửa đất này không giáp ranh với nhau, ở giữa là phần đất ao công. Hiện trạng không còn phần đất ao công. Thể hiện, hai bên gia đình đã san lấp và lấn chiếm phần đất ao công nên diện tích đất của hai gia đình đều tăng. Nguyên đơn đưa ra căn cứ đo hiện trạng chiều dài thửa đất theo cạnh giáp đường bê tông hiện trạng chỉ còn 28m, cộng với 3m đổi đất với ông H là 31m, so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là 32,5m nên còn thiếu 1,5m nên xác định bị đơn đã lấn phần đất này. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng đất, ranh giới hai thửa đất được các bên thừa nhận là đoạn tường bao dài 13,83m do chính ông H xây vào năm 2012. Cạnh đất giáp đường bê tông thửa đất của ông H1 là 4,9m, trừ đi 3m nhận chuyển nhượng của ông H còn 1,9m; là phù hợp với kết quả xác minh tại UBND xã, khu dân cư, bản đồ địa chính cấp GCNQSDĐ cũng như ý kiến của các bên đương sự đều xác định thửa đất của gia đình ông H1 trước khi nhận chuyển nhượng 10,4m^2 đất đã có lối đi. Ông H chỉ căn cứ vào số đo tại GCNQSD đất trong khi số đo tại cạnh giáp ranh đất ông P1, bà V dài 15,7m địa phương xác định là nhầm lẫn về số liệu, số liệu đúng là 11,2m, nên xác định số đo tại GCNQSD đất không phù hợp với số đo hiện trạng sử dụng. Do vậy cần căn cứ mốc giới do các bên tự xác lập là bức tường do ông H xây như tại bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Xem xét ranh giới thửa đất của gia đình ông H1 và thửa đất của gia đình ông K1 là tường bao do ông K1 xây có chân móng tồn tại từ lâu và được ông K1 xây lại từ năm 2007 trước khi ông H, ông H1 được cấp GCNQSDĐ và chuyển quyền sử dụng đất. Gia đình ông H1 và gia đình ông K1 không có tranh chấp về đất, không có căn cứ xác định ông K1 lấn sang đất của ông H1 và ông H1 lấn chiếm 8m^2 đất của gia đình ông H.

[6] Với những phân tích xem xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H đã nộp.

[8] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Đình H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Đỗ Đình H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm được đối trừ với số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Hải Dương theo biên lai thu số AA/2021/0002423 ngày 25/11/2022 (Nguyên đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 31/5/2023).

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND TP Hải Dương;*
- *Chi cục THA TP Hải Dương ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS; lưu Toà.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Vũ Thị Yến