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

Bản án số: 173/2023/DS-PT
Ngày 10/4/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đặng Thị Thơm;

Các Thẩm phán: Ông Điều Văn Hằng

Ông Nguyễn Huyền Cường

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đào Thanh Huyền, Thư ký Toà 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 Thanh Thủy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 404/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh TB.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30844/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Minh C, sinh năm 1952 (vắng mặt); bà Phạm Thị T, sinh năm 1952 (có mặt); địa chỉ: Đường ND, tổ 3, phường TL, tỉnh TB.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà T ở cấp sơ thẩm: Chị Vũ Thị Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Đường ND, tổ 3, phường TL, tỉnh TB (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2021).

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà T ở cấp phúc thẩm: Anh Ninh Đình T, sinh năm 1994; địa chỉ: Đường PC, quận HK, thành phố TB (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư Đinh Trọng H – Văn phòng Luật sư PM, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Đường TĐ, phường TM, quận HM, thành phố HN (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1948 và bà Trần Thị N, sinh năm 1950; địa chỉ: Đường ND, tổ 3, phường TL, tỉnh TB (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà N: Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: Đường ND, tổ 3, phường TL, tỉnh TB(Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Ông Phạm Quang X và ông T rần Ngọc T - Luật sư thuộc Công T y Luật X, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: tòa nhà TL, đường TH, phường T, quận Đ, thành phố HN (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân tỉnh TB. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Đình T - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Thành phố TB (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2021, vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/8/202 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/10/2022, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Minh C, bà Phạm Thị T trình bày: (BL 05, 52)

Ông C, bà T được cấp 483m^2 đất ở tại thửa số 161 tờ bản đồ 258-C-III bản đồ 299, tổ 4 cũ (nay là tổ 3 mới) phường TL, thành phố TB từ trước năm 1977. Năm 1977 ông, bà xây nhà cấp 4 nằm ngang giữa thửa đất, cửa nhà quay ra đường trục xóm (nay là đường ND).

Ngày 20/4/1985, ông C làm "Đơn xin nhượng nhà" bán cho Ông Đoàn Văn L, bà Trần Thị N 100m^2 đất ở phía Tây (vườn trồng rau) với giá 93.000 đồng, có tứ cận: Đông giáp nhà ông C đang ở dài 20m; Tây giáp nhà ông Nguyễn Văn H dài 20m; Nam giáp đường trục xóm dài 5m; Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T dài 5m.

Ngày 28/4/1985, ông L cũng làm "Đơn xin mua nhà" của ông C, có ghi diện tích nhận chuyển nhượng là 100m^2, giá 93.000 đồng, không ghi kích thước chuyển nhượng.

Tại giấy "Biên nhận tiền mặt" giữa bên mua, bên bán lập ngày 08/4/1985 ghi diện tích đất chuyển nhượng là 121m^2, giá chuyển nhượng là 133.100 đồng.

Lý do "Đơn xin nhượng nhà" của ông C và "Đơn xin mua nhà" của ông L thể hiện diện tích chuyển nhượng 100m^2 với giá 93.000 đồng, viết diện tích đất và số tiền thấp đi là để tránh việc nộp thuế.

Ông C, bà T đã nhận tiền của ông L , bà N 03 lần, cụ thể: Ngày 08/4/1985 nhận 100.000 đồng, ngày 19/8/1985 nhận 12.000 đồng và lần 3 (không nhớ rõ ngày nhưng trong năm 1985) nhận 10.000 đồng, tổng là 122.000 đồng. Khi hai bên giao nhận tiền ngày 08/4/1985 thì có lập "Giấy biên nhận tiền mặt", các bên đã ký nhận, đại diện cho gia đình ông C, bà T là cụ Phạm Xuân H và cụ Vũ Văn T ký. Hai lần giao tiền sau thì viết và ký vào "Giấy biên nhận tiền mặt" nêu trên.

Ông C, bà T có ký nhận nhưng số tiền đã nhận thì đều do ông nội và ông ngoại cầm nên ông C, bà T không biết được ông L , bà N đã trả đủ 133.100 đồng chưa. Do tin tưởng hàng xóm láng giềng nên từ đó đến nay ông Chín, bà T không hỏi. Năm 2020, xảy ra tranh chấp, UBND phường TL tiến hành hòa giải, ông C, bà T phát hiện ông L , bà N chưa trả hết tiền mua nhà đất. Như vậy, số tiền ông C bà T nhận 3 lần là 122.000 đồng, tương đương 110m^2 đất, nhà ông L , bà N còn thiếu của ông bà 11.100 đồng, tương đương 11m^2 đất.

Ông L , bà N đã nhận của gia đình ông C, bà T 121m^2 đất, làm nhà ở từ năm 1985 đến nay và không T rả đủ tiền. Vì vậy, ông C, bà T yêu cầu ông L , bà N trả 11m^2 đất đã chiếm dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1985.

Khi ra thực địa, hai bên đo đất bằng thước dây, không L lập biên bản, sau đó ông L , bà N làm nhà kiên cố hết chiều ngang diện tích đất chuyển nhượng. Mái hiên nhà ông L trùm hết đất chuyển nhượng và giáp với mái hiên nhà ngang cũ của gia đình ông C, bà T. Ông L có xây bức tường ngăn cách giữa nhà ông C và nhà ông L , tiếp giáp góc hiên nhà ông C, nằm trên phần đất nhà ông C, hiện nay bức tường này đã được phá bỏ khi ông C xây nhà mới, nhưng móng tường bao và móng hiên cũ nhà ông C vẫn còn nằm chìm dưới đất chưa được đập bỏ đi. Phần đất xây bức tường, ông L vẫn đang sử dụng.

Ngày 22/8/2006, ông L làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích 19,6 m^2 (trước là phần đất phía cuối nhà ông L có đường dây điện cao thế chạy qua sau này ông L , bà N làm khu nhà vệ sinh và bếp mới trên phần đất này).

Ngoài ra, ông C, bà T còn chuyển nhượng một phần thửa đất số 161 cho 03 người khác, cụ thể: Năm 1991, chuyển nhượng cho ông T rần Đình H 80m^2 có vị trí: Phía Đông giáp ngõ xóm, phía Nam giáp đường, phía Tây và phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông C. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán cho ông T rần Ngọc N. Năm 2002, ông C, bà T chuyển nhượng cho bà Cao Thị Tố U 55m^2 đất có vị trí: Phía Tây, phía Bắc giáp phần đất còn lại nhà ông C, phía Đông giáp ông H, phía Nam giáp đường. Bà U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, ông C, bà T chuyển nhượng cho bà Trần Thị T 54,4m^2 đất, có vị trí: Phía Tây giáp nhà ông C, phía Đông giáp đường trục xóm, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn T, phía Nam giáp nhà Bà U và ông H. Bà Trần Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc xây dựng nhà của ông C, bà T: Năm 2002, ông bà dỡ bỏ nhà ngang, xây nhà ống như hiện tại, có để lại phần đất trống ở phía Tây, giáp nhà ông L , để thoát gió và thoát nước, kích thước rộng khoảng 0,5m đến 0,8m, dài hết đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T trình bày: Khi ông bà làm nhà, móng xây áp vào móng bức tường bao nhà ông L . Ông, bà không phá bỏ móng ngôi nhà ngang cũ mà làm móng mới đè lên, phần góc móng hiên tiếp giáp tường bao do ông L xây vẫn tồn tại.

Về việc cải tạo, mở rộng đường ND: Nhà nước cải tạo, mở rộng đường ND hai lần: Lần 1 vào năm 1994, lần 2 vào năm 2012, toàn bộ các hộ dân mặt đường đều hiến đất để mở rộng đường, chiều dài của các thửa đất sẽ bị ngắn đi. Sau hai lần mở đường, gia đình ông C đã hiến khoảng hơn 1,5m đất theo chiều dài phần giáp mặt đường (khoảng cách từ chỉ giới cũ đến chỉ giới mới của đường). Việc hiến đất là tự nguyện, ông không có chứng cứ nào chứng minh phần diện tích đất đã hiến.

Về kích thước, diện tích đất mua bán và kích thước, diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông L , bà N : Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L , bà N được cấp năm 2014, diện tích là 121,6m^2 trong đó chiều dài phía Đông và Tây tăng từ 20m lên 21,86m và 21,23m, chiều rộng phía Nam giáp mặt đường ND từ 5m tăng lên thành 5,56m, phía Bắc giáp nhà ông T từ 5m tăng lên thành 5,84m. Trong khi thửa đất ban đầu gia đình ông C, bà T chuyển nhượng cho ông L bà N kích thước chỉ là 5m x 20m. Khi Nhà nước làm đường đã mở rộng vào đất, gia đình ông C, bà T không chuyển nhượng thêm bất kỳ diện tích đất nào cho nhà ông L , bà N nữa. Như vậy, diện tích và kích thước chiều rộng thửa đất ông L tăng do lấn chiếm khe đất trống của nhà ông C, bà T.

Ông C, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích là 140m^2, trong đó phía Nam giáp mặt đường ND là 4,5m. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C có chuyển nhượng cho bà T 54,4m^2 đất, nhưng ở phía Bắc của thửa đất, không tiếp giáp mặt đường ND, không tiếp giáp đất ông L. Phần giáp ranh giữa đất nhà ông C , bà T và đất nhà bà Cao Thị Tố U vẫn giữ nguyên hiện trạng, không tranh chấp, vì hai gia đình đều đã xây nhà kiên cố tiếp giáp nhau. Tuy nhiên khi đo đạc bản đồ VLAP năm 2012, thửa đất nhà ông C, bà T phía Nam giáp mặt đường ND chỉ còn lại 3,98m, thiếu 0,52m, phần đất thiếu này chính là do ông L , bà N lấn chiếm.

Năm 2020, gia đình ông C bị tắc đường thoát nước nên đã nói với gia đình ông L , bà N đặt ống nước trên phần đất gia đình ông C để lại (vì phần đất này giáp giữa 2 nhà nên ông T ôn trọng gia đình bên kia), ông L , bà N không đồng ý mà cho rằng phần đất đó là của gia đình ông L . Ông C, bà T trích lục lại đất theo bản đồ VLAP mới biết phần đất này của gia đình ông, bà được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L , bà N .

Vì vậy, ông C, bà T yêu cầu ông L , bà N phải trả 15,29m^2 đất đã lấn chiếm, hiện thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 06 bản đồ Vlap năm 2012, có kích thước: Phía Đông giáp tường nhà ông C dài 21,85m, phía Tây giáp đất nhà ông L dài 21,85m, phía Nam giáp đường ND dài 0,56m, phía Bắc giáp đất nhà anh Nguyễn Văn T dài 0,84m; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố TB cấp cho ông L , bà N vì đã bao gồm cả phần đất của gia đình ông, bà.

Ngày 08/5/2022, ông C, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu

cầu ông L , bà N phải trả 11m^2 đất đã chiếm dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1985.

Bị đơn là Ông Đoàn Văn L, bà Trần Thị N (do người đại diện) trình bày: (BL 115, 262)

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Minh C, bà Phạm Thị T với Ông Đoàn Văn L, bà Trần Thị N: Tháng 4/1985, vợ chồng ông L , bà N mua 121m^2 đất của vợ chồng ông C, bà T với giá 133.100 đồng (chiều ngang giáp mặt đường 5,5m, chiều dài từ đường trục xóm đến giáp nhà ông T hiện). Ông bà đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông C, bà T làm 4 lần, lần 1 ngày 08/4/1985 thanh toán 100.000 đồng (có viết giấy biên nhận tiền), lần 2 và lần 3 thanh toán như nguyên đơn trình bày và lần 4 thanh toán 11.100 đồng còn lại vào một ngày trong năm 1985 nhưng không L ập giấy giao nhận tiền, không có người chứng kiến vì số tiền nhỏ, hai gia đình rất tin tưởng nhau. Nếu ông L , bà N chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng 121m^2 đất nêu trên thì sẽ không có việc ông C ký xác nhận đất không có tranh chấp với các hộ liền kề khi gia đình ông, bà làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông C, bà T chưa từng yêu cầu ông L , bà N thanh toán tiền cũng như trả đất. Vì vậy, việc vợ chồng ông C, bà T khởi kiện vợ chồng ông L , bà N yêu cầu trả 11m^2 đất, tương ứng với số tiền còn thiếu từ năm 1985 là không đúng.

Về phần móng hiên ngôi nhà ngang cũ của Nguyên đơn và bức tường ngăn cách giữa hai thửa đất do bị đơn xây: Nguyên trước có một góc móng hiên của ngôi nhà cũ của gia đình ông C nằm trên phần đất chuyển nhượng cho ông L , bà N (bị đơn không nắm được cụ thể kích thước phần móng đó là bao nhiêu). Tại thời điểm chuyển nhượng hai gia đình đã thống nhất khi ông C, bà T xây dựng nhà mới sẽ có trách nhiệm làm nhà lùi vào theo mốc giới hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau, hai bên chỉ nói miệng nhưng thực tế ông C xây nhà, có xây lùi vào theo đúng ranh giới mà hai bên đã thống nhất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày: Để có đủ 5,5m đất chiều ngang bán cho Bị đơn, thì Nguyên đơn phải chấp nhận bán đất đến hết cột hiên, tương ứng với phần góc móng hiên phía dưới, Bị đơn khi đó vẫn đồng ý mua vì tin tưởng Nguyên đơn khi xây nhà sẽ lùi vào trả đủ đất, hơn nữa phần đất trống đó Bị đơn cũng chỉ làm lối đi mà không xây nhà.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông C, ông L , bà N tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở kiên cố hai tầng và xây tường ngăn cách giữa hai nhà từ điểm mốc giới giáp đường ND kéo dài nối đến đầu hiên nhà ngang cũ của nhà ông C, đấu nối vào góc hiên nhà ông C. Hiện bức tường chỉ còn một phần phía trước giáp mặt đường ND, nối tiếp vào tường nhà mới nhà ông C, còn đoạn tường phía trong đã dỡ bỏ, khi ông C xây nhà đã xây áp tường nhà vào phần tường bao, thấy phần bức tường không còn cần thiết nên ông L đã dỡ bỏ. Hai gia đình sinh sống ổn định, không T ranh chấp từ năm 1985 đến năm 2020.

Bức tường nhà chính của nhà ông L , bà N cách ranh giới nhận chuyển nhượng phía giáp đất nhà ông C khoảng 1m, lý do ông L , bà N để làm lối đi từ phía trước ra phía sau nhà vì thời kì đó ông bà chưa xây dựng công trình phụ khép kín; bếp, chuồng lợn còn ở phía sau nhà chính, để tiện cho việc sử dụng thì ông L , bà N để lối đi này.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L , bà N : Tháng 8/2005, ông L , bà N làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T và phần đất dôi dư nằm ở phía Bắc thửa đất tiếp giáp với đất của hộ ông Nguyễn Văn T, diện tích 19,6m^2. Phần đất này do Nhà nước đo đạc, xác định là phần đất dôi dư và hướng dẫn gia đình ông L , bà N làm thủ tục hợp pháp hóa; ông, bà không L ấn chiếm đất và cũng không nhận chuyển nhượng thêm. Ông L , bà N đã nộp tiền hợp pháp hóa (xử lý đất dôi dư theo Quyết định số 335 của UBND tỉnh TB). Ngày 12/02/2007, UBND thành phố TB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L , bà N thửa đất có diện tích 119,6m^2 (bao gồm cả phần đất đã xử lý theo Quyết định số 335) tại thửa số 219, tờ bản đồ số 01 tổ 4 phường TL, thành phố TB (tổ 4 cũ, nay là tổ 3 mới, phường TL, thành phố TB).

Ngày 06/8/2014, UBND thành phố TB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BN942206 với diện tích 121,6m^2, thửa số 248. Gia đình ông bà sử dụng theo đúng mốc giới thửa đất được ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, các hộ liền kề đều ký xác nhận không tranh chấp, trong đó có cả gia đình ông C, bà T. Phần diện tích tăng thêm 2m^2 giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thời kỳ cấp, ông bà xác định là do sai số trong quá trình đo đạc. Đối với việc gia đình ông C, bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông bà cũng có ký giáp ranh.

Về việc nhà nước cải tạo, mở rộng đường ND: Nhà nước cải tạo, mở rộng đường ND vào năm 1994 và 2012, ông L , bà N có hiến đất nhưng không rõ diện tích, kích thước đất đã hiến làm đường. Việc hiến đất này là tự nguyện và không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Bị đơn không nhất trí với trình bày của nguyên đơn về việc ông C, bà T để lại phần đất trống giáp nhà ông L có chiều rộng giáp mặt đường khoảng 0,5m để thoát nước, thoáng khí. Gia đình ông L đã xây tường bao, xây công T rình phụ trên và kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C hai lần đều đã ký giáp ranh; Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố TB (do người đại diện theo ủy quyền trình bày tại Văn bản số 254/TNMT ngày 18/11/2021)

Ngày 12/02/2007, UBND thành phố TB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01356/TL-TP mang tên ông Đoàn Văn L, bà Trần Thị N được thực

hiện trên cơ sở hội đồng đăng ký đất đai UBND phường TL đã xét duyệt, xác nhận hồ sơ đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo đúng trình tự, đủ thủ tục. Năm 2014, ông L , bà N cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BN942206 ngày 06/8/2014 theo dự án Vlap là đảm bảo quy định nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022, Toà án nhân dân tỉnh TB quyết định:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn trả lại diện tích 11m^2 đất tương ứng số tiền 11.100 đồng chưa trả trong hợp đồng mua bán nhà đất xác lập giữa các bên vào năm 1985.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn trả 15,29m^2 đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 06 bản đồ Vlap năm 2012, tại số nhà 80, đường ND, tổ 03, phường TL, thành phố TB và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN942206 ngày 06/8/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình cấp cho Ông Đoàn Văn L, bà Trần Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/9/2022, Nguyên đơn là Ông Vũ Minh C, bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho Nguyên đơn có xuất trình văn bản xác nhận của một số hộ dân sinh sống tại khu vực đường ND trình bày vê việc hiến đất mở đường. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện của Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông, bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của Ông Vũ Minh C và bà Phạm Thị T đảm bảo đúng thời hạn và thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định nên căn cứ Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận xem xét kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc tham gia tố tụng của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn là Ông Vũ Minh C vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp của ông C là Anh Ninh Đình T có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh TB có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, Luật sư và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận và quyết định tiến hành xét xử.

[3] Tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Bị đơn trả lại diện tích 11m^2 đất tương ứng số tiền 11.100 đồng chưa trả trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập năm 1985 nên Tòa án án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không có ý kiến về phần này nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại 15,29m^2 đất tại thửa đất số 248 tờ bản đồ số 06 bản đồ Vlap lập năm 2012:

[4.1] Theo tài liệu hồ sơ chuyển nhượng nhà đất giữa các bên vào năm 1985: "Đơn xin nhượng nhà" ngày 20/4/1985 của ông Vũ Minh C (BL14) và "Đơn xin mua nhà" đề ngày 28/4/1985 của ông Đoàn Văn Lành (BL15) đều ghi diện tích đất chuyển nhượng là 100m^2, trong đó đơn của ông C còn ghi kích thước thửa đất chuyển nhượng là 5m x 20m. Tuy nhiên Giấy biên nhận tiền ngày 08/4/1985 giữa các bên lại ghi diện tích thửa đất chuyển nhượng là 121m^2 (BL 171). Theo cán bộ ban quản lý ruộng đất xã Trần Lãm thời kỳ đó khi lập sơ đồ thửa đất chuyển nhượng ghi diện tích đất chuyển nhượng là 110m^2, kích thước 5,5m x 20m. (BL 172). Năm 2005, ông L làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với diện tích thửa đất ông L đang sử dụng là 119,6m^2 nhưng chính quyền địa phương đã xác định trong đó có diện tích đất dôi dư là 19,6m^2 và ông L đã làm thủ tục để được hợp pháp hóa diện tích này (BL 175).

[4.2] Kết quả xác minh tại UBND phường TL, thành phố TB ngày 12/01/2022 (BL161) thể hiện: Theo sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng và xác nhận của cán bộ quản lý ruộng đất xã TL thời điểm đó là ông Nguyễn Công D lập thì diện tích đất chuyển nhượng là 110m^2, cụ thể: Đông dài 20m giáp đất ông C còn lại, Tây dài 20m giáp đất ông H , Nam dài 5m50 giáp bờ mương và đường, bắc dài 5m50 giáp đất ông T hiện. (Văn bản này không có dấu của UBND xã TL nhưng đúng là chữ viết của ông Nguyễn Công D – nguyên cán bộ quản lý ruộng đất xã TL thời kỳ đó).

Quan điểm của chính quyền địa phương: Diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là 121m^2, thể hiện tại Giấy biên nhận tiền mặt. Về kích thước thửa đất chuyển nhượng: Các văn bản chuyển nhượng nhà đất của các bên thể hiện số liệu khác nhau, tuy nhiên khi lập bản đồ 241 năm 1996, đã thể hiện diện tích đất hộ ông L , bà N là 122,0m^2: Phía Đông giáp đất ông C dài 21,25m, phía Tây giáp đất ông S dài 21,6m, phía Nam giáp đường giao thông dài 5,7m, phía Bắc giáp đất ông T dài 5,7m. Hộ gia đình ông L , ông C sử dụng ổn định, trước thời điểm tháng 01/2021 không có tranh chấp, vì vậy xác định kích thước thửa đất hộ ông L thể hiện trên phiếu trích thửa khu dân cư theo bản đồ 241 như trên là chính xác.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của Nguyên đơn thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên là 110m^2 dựa trên số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Nguyên đơn đã nhận, nhưng lại xác định kích thước thửa đất chuyển nhượng là 5m x 20m, không phù hợp giữa số liệu diện tích và kích thước. (BL 362).

Như vậy, các văn bản nêu trên không T hống nhất về diện tích, kích thước thửa đất vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông L ành, không phải là cơ sở duy nhất để xác định diện tích, kích thước chính xác của thửa đất chuyển nhượng giữa các bên như trình bày của Nguyên đơn.

[4.4] Sau khi chuyển nhượng nhà đất cho ông L vào năm 1985, ông C đã bốn lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên, do thửa đất ban đầu nhà ông C có phía Nam tiếp giáp đường ND và mương nước, Nhà nước đã hai lần mở rộng đường, nhà ông C và các chủ sử dụng đất nhận chuyển nhượng đất nhà ông C đều hiến đất làm đường nhưng các hộ gia đình đó và chính quyền địa phương không có tài liệu xác định diện tích đất các hộ gia đình đã hiến làm đường. Mặt khác, phía đông thửa đất ban đầu của ông C tiếp giáp ngõ xóm, ranh giới trước đây là bờ tre nên mốc giới cũng không chính xác.

Vì vậy, không thể căn cứ số liệu diện tích đất ban đầu của ông C và diện tích các thửa đất ông C đã chuyển nhượng cho người khác để xác định chính xác diện tích đất còn lại của ông C.

[4.5] Xét thực tế sử dụng đất và hồ sơ địa chính thửa đất của ông C, ông L sử dụng:

Nguyên đơn, Bị đơn đều xác định, sau khi thực hiện thủ tục mua bán nhà đất năm 1985, ông C đã bàn giao thửa đất chuyển nhượng cho ông L, cùng trong năm đó, ông L xây dựng nhà ở và tường bao ngăn cách giữa hai nhà, hiện các công trình đó vẫn còn tồn tại.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đo đạc toàn bộ khu đất có nguồn gốc thuộc thửa đất số 161 mảnh bản đồ 258-C-III, có nguồn gốc từ Ông Vũ Minh C và đo đạc phần đất có tranh chấp. Kết quả: Thửa đất số 248 (nhà ông L) diện tích 120,3m^2; thửa đất số 249 (nhà ông C) diện tích 85m^2; thửa đất số 250 (nhà bà T) diện tích 52,7m^2; thửa đất số 251 (nhà bà U) diện tích 59,1m^2; thửa đất số 252 (nhà ông

N) diện tích 79,2m^2.

Trên phần đất tiếp giáp giữa bức tường phía Đông nhà ông L với bức tường phía Tây nhà ông C có mái hiên nhà hai tầng nhà ông L rộng 0,62m; móng nhà 2 tầng nhà ông L rộng 0,62m, phần móng nhà này tiếp giáp góc móng hiên cũ nhà ông C. Từ điểm xa nhất của góc móng hiên đến móng nhà ông C là 0,29m. Phần móng tường bao cũ nhà ông L tiếp nối từ góc móng hiên cũ nhà ông C đến hết phần giáp móng nhà ông C. Đoạn còn lại từ tường nhà ông C đến đường ND hiện vẫn còn bức tường ngăn cách giữa hai nhà. Nguyên đơn và Bị đơn đều xác định phần tường bao còn lại này do ông L xây khi xây nhà vào năm 1985, đến khi ông C xây nhà vào năm 2002 thì ông C xây tiếp nối cho bức tường cao như hiện tại.

[4.6] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2022 nêu trên thấy móng nhà và mái hiên nhà ông L đua ra phần đất tranh chấp là 0,62m. Quá trình ông L xây dựng nhà, ông C vẫn ở liền kề, có chứng kiến và không phản đối việc ông L làm móng, đổ mái. Năm 2002, ông C làm nhà cũng không có ý kiến về phần công trình ông L đã làm mà ông C lại xây móng nhà áp vào móng bức tường ngăn ông L đã xây. Như vậy, ông C đã chấp nhận việc ông L sử dụng phần đất đó, thừa nhận ranh giới đất giữa hai nhà là móng bức tường bao ông L đã xây năm 1985. Mặt khác, sau khi ông L làm thủ tục hợp pháp hóa diện tích 19,6m^2 đất ở phía Bắc thửa đất (giáp đất ông T hiện), ông L đã xây công trình phụ đến giáp ranh giới đất nhà ông C (xây kín khe đất trống) và sử dụng từ đó đến nay, các gia đình không có tranh chấp. Do đó, Nguyên đơn khai rằng toàn bộ khe đất trống giữa hai nhà, kéo thẳng hết chiều dài đất của ông L là phần đất của ông C khi làm nhà để lại làm khe thoáng và thoát nước là không có cơ sở.

[4.7] Xét phần góc móng hiên nhà cũ của ông C hiện nay vẫn tồn tại trên phần đất trống giữa hai nhà, tiếp giáp móng nhà ông L ành, móng nhà ông C và tường bao ông L xây gối vào, thì thấy:

Năm 1985, Bị đơn làm nhà đã xây bức tường ngăn làm ranh giới giữa hai nhà, bức tường này xây nối vào cột hiên nhà ông C, phần móng tường ngăn tiếp nối vào móng có hiên, kéo dài lên đến phần tiếp giáp đường giao thông. Bức tường đó tồn tại đến khi ông C xây nhà năm 2002, do bức tường nhà ông C xây đã áp sát vào bức tường đó, móng nhà liền sát với móng tường bao, thấy không cần thiết có tường bảo vệ đoạn giáp tường nhà ông C nên ông L đã phá bỏ phần bức tường áp vào tường nhà ông C nhưng vẫn để lại móng tường âm dưới đất; đoạn tường phía trước từ tường nhà ông C đến đường ND (tiếp giáp sân trước nhà ông C và ông L ành), ông L vẫn để, sau đó ông C còn xây cơi cao thêm so với phần ông L đã xây phía dưới. Điều này thể hiện ông C thừa nhận ranh giới thực tế giữa hai thửa đất chính là bức tường do ông L đã xây.

Như vậy, ranh giới này đã tồn tại từ năm 1985 đến nay đã hơn 35 năm, hai gia đình sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, qua các thời kỳ cơ quan Nhà nước đo đạc, xác lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện

trạng, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng đất, ông C, ông L đều tôn trọng ranh giới thực tế, đều ký các văn bản liên quan đến số liệu địa chính các thửa đất. Cụ thể:

Tài liệu bản đồ 241 lập năm 1996, tờ bản đồ số 01:

+ Thửa đất nhà ông L ành: Thửa số 219, diện tích 122m^2, kích thước: Phía Đông giáp đất ông C dài 21,25m, phía Tây giáp đất ông S dài 21,6m, phía Nam giáp đường dài 5,7m, phía Bắc giáp đất ông T dài 5,7m.

+ Thửa đất nhà ông C: Thửa số 221, diện tích 204m^2, kích thước: Phía Đông giáp đất ông H và đất ngõ dài 14,65m+5,9m, phía Tây giáp đất ông L dài 21,25m, phía Nam giáp đường và giáp đất ông H dài 8,65m+5,65m, phía Bắc giáp đất ông T dài 12,6m.

+ Trích lục địa chính thửa đất số 219 năm 1995, đã thể hiện phía Nam thửa đất nhà ông L tiếp giáp đường ND là 5,7m.

Năm 2005, ông L làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại "Biên bản kiểm tra hồ sơ xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do tổ kiểm tra của UBND phường TL lập, thể hiện phía Nam thửa đất 219 giáp đường ND là 5,5m, ông C, ông L đều đã ký biên bản này.

Năm 2014, ông L đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu bản đồ Vlap lập năm 2012, thời điểm này phía Nam thửa đất là 5,56m, diện tích thửa đất tăng 2m^2 nhưng ranh giới thửa đất vẫn giữ nguyên.

[4.8] Xác minh tại UBND phường TL cung cấp: Về quá trình kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông C, ông L : Hộ gia đình ông C, hộ gia đình ông L đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. So sánh số liệu tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố TB cấp cho ông L , bà N năm 2007 và 2014 thì diện tích tăng 2,0m^2, nguyên nhân do sai số khi đo đạc cấp Giấy chứng nhận. Quá trình kê khai, đăng ký, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ giáp ranh đều ký xác nhận.

Năm 2006, ông L đã làm thủ tục đề nghị Nhà nước hợp pháp hóa diện tích đất tăng là 19,6m^2. Vị trí phần đất này nằm ở phía Bắc thửa đất của ông L , theo tài liệu "Biên bản kiểm tra tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất" ngày 08/8/2005 của UBND phường TL thì kích thước diện tích đất được hợp pháp hóa là: Phía Đông giáp đất ông C dài 3,4m, phía Tây giáp đất ông S dài 3,4m, phía Nam giáp đất còn lại dài 5,8m, phía Bắc giáp đất ông T dài 5,8m. Theo tài liệu 241 năm 1996 thì diện tích đất 19,6m^2 này đã nằm trong thửa đất 219. Việc hợp pháp hóa không có quyết định công nhận riêng mà thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố TB đã cấp cho ông L bà N năm 2007 (nằm trong diện tích 119,6m^2 tại thửa 219 tờ bản đồ số 01, loại đất ODT).

[4.9] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông L, bà N trả 15,29m^2 đất vì cho

rằng ông L, bà N lấn chiếm đất nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Thực tế hai gia đình sử dụng các thửa đất liền kề ổn định, không có tranh chấp từ năm 1985 đến năm 2020, hai bên tôn trọng ranh giới đã xác lập bởi bức tường ngăn cách do ông L xây năm 1985 và cùng tôn tạo, xây dựng ranh giới giữa hai thửa đất là phần bức tường giáp đường ND hiện ngăn cách giữa sân hai nhà. Như vậy, thể hiện sự thống nhất thỏa thuận về ranh giới giữa các bên, ranh giới này đã tồn tại từ 35 năm trước.

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 về ranh giới giữa các bất động sản: "1. *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*
Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp…", cần xác định ranh giới giữa thửa số 248 và thửa số 249 tờ bản đồ số 06, bản đồ Vlap lập năm 2012 là móng bức tường ngăn cách giữa hai thửa đất đó xây giáp bức tường nhà ông C, kéo về hai phía Bắc và Nam đến hết đất. Ông L, bà N đã sử dụng đúng ranh giới đất, không L ấn chiếm của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả lại 15,29m^2 đất tại thửa đất số 248 tờ bản đồ số 06 bản đồ Vlap năm 2012, tại nhà số 80 đường ND, tổ 03, phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình và không chấp nhận nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dung đất do UBND thành phố TB cấp cho ông L , bà N là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và Bị đơn không phản đối Biên bản thẩm định ngày ngày 06/4/2022.

Người đại diện cho Nguyên đơn có xuất trình văn bản xác nhận của các ông, bà: Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị R, Nguyễn Văn K, Trân Thị L … là các hộ dân sinh sống tại khu vực đường ND trình bày có việc hiến đất mở đường theo chiều dài thửa đất của mỗi hộ gia đình có các số đo khác nhau nhưng tài liệu này chỉ là lời trình bày và như phân tích ở đoạn [4.4] phía Đông thửa đất ban đầu của ông C tiếp giáp ngõ xóm, ranh giới trước đây là bờ tre nên mốc giới cũng không C xác.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất là của Nguyên đơn, ông C chỉ chuyển nhượng cho ông L 100 m^2, chiều ngang là 5m tính từ móng, phía Bắc giáp nhà ông T hiện, chiều dài 20m, việc tăng 19,6m^2 là đất của ông C, việc hợp thức hóa cho ông L là không đúng. Thấy rằng; năm 2002, ông C làm nhà nhưng Nguyên đơn cũng không có ý kiến về phần công T rình ông L đã xây dựng trong khi ông C xây móng nhà áp vào móng bức tường ông L đã xây. Các bên thừa nhận quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, ông C có ký giáp ranh. Việc sử dụng và hợp thức hóa phần diện tích đất ở giáp nhà ông T qua việc ông L xây kín đất nhưng các bên không T ranh chấp nên không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn.

Xét ý kiến Luật sư bảo vệ cho Bị đơn cho rằng Giấy biên nhận tiền thể hiện việc chuyển nhượng 120m^2 nhưng giấy mua bán thể hiện 100m^2 trong khi Bị đơn phải nộp tiền cho Nhà nước để hợp thứ 19,6m^2 là chịu nghĩa vụ hai lần. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố TB cấp cho gia đình ông L , bà N năm 2007 trên cơ sở thực tế sử dụng là 119,6m^2, phần diện tích 19,6m^2 được ông L , bà N sử dụng từ trước ngày 15/10/1993, không T ranh chấp, có ký giáp ranh. Diện tích mua bán của ông C, ông L phù hợp với việc chuyển nhượng đất của ông C với các hộ khác. Về việc hiến đất thực chất là trước mặt nhà ông C, ông L và các hộ dân trước đây có kênh mương nước, các hộ lấn ra, sau Nhà nước lấy để mở đường. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Bị đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án và thẩm vấn tranh tụng tại phiên tòa nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Kháng cáo của Ông Vũ Minh C và bà Phạm Thị T không được chấp nhận nhưng ông C là thương binh, bà T là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ông Vũ Minh C và bà Phạm Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh TB.

2. Về án phí: Ông Vũ Minh C và bà Phạm Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

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

Đặng Thị Thơm

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Điều Văn Hằng **Nguyễn Huyền Cường** **Đặng Thị Thơm**