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: 168/2021/DS-PT
Ngày: 15/12/2021
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: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Ông Bùi Xuân Trọng.

- ***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:*** Ông Nguyễn Trọng Vĩnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 373/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10074/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà Lê Thị N, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn X, xã H1, huyện A, thành phố H; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn**: Ông Lê Văn D, sinh năm 1970 và vợ là bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đội 5, thôn K, xã Đ, huyện A, thành phố H, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Quang B và bà Nguyễn Thị H2, Luật sư Công ty Luật TNHH IMC thuộc Đoàn luật sư thành phố H3; Địa chỉ: Phòng 1809, Tòa 27A2 G, 234 đường P, phường C, quận B1, thành phố H3, có mặt.

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

1. Bà Lê Thị H4, sinh năm 1960; Địa chỉ: Đội 5, thôn K, xã Đ, huyện A, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H4: Bà Lê Thị N; Địa chỉ: Thôn X, xã H1, huyện A, thành phố H; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Văn T và vợ là chị Mai Thị T1; Địa chỉ: Đội 5, thôn K, xã Đ, huyện A, thành phố H; Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H; Trụ sở: Thị trấn A, huyện A, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Việt H5 – chức vụ: Chủ tịch; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lê Thị N trình bày: Bà có bố là ông Lê Văn T2 sinh năm 1918, chết năm 2000 và mẹ là Đinh Thị T3 sinh năm 1923, chết năm 2007. Cha mẹ bà sinh được 02 người con gái là Lê Thị N và Lê Thị H4. Khi còn sống cha mẹ bà có diện tích đất 760m^2, thửa 862, tờ bản đồ 06, thôn K, xã Đ, huyện A, thành phố H. Khi mẹ bà còn sống đã chuyển nhượng 315m^2 cho ông Lê Trung H6, ông H6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng tường bao xung quanh phần diện tích đất đã mua. Phần còn lại 445m^2 hiện nay hai chị em bà đang quản lý sử dụng. Hai chị em bà đã tự phân chia, phần đất bà H4 sử dụng đã xây nhà và công trình phụ khép kín, phần đất trống còn lại bà đang quản lý sử dụng. Giáp ranh thửa đất 445m^2 như sau: Phía Đông giáp ông Lê Trung H6 đã có tường bao do ông H6 xây dựng; phía Bắc giáp với ông T4 và ông Đ2, có một đoạn tường bao ranh giới với nhà ông Lê Văn T4; phía Tây giáp nhà của bị đơn, ranh giới là tường bao do gia đình ông D mới xây và lấn sang đất nhà bà nên mới xảy ra tranh chấp, phần diện tích đất bị đơn lấn là khoảng 30m^2. Ông D xây tường bao năm 2019, trước khi xây có báo bà biết nhưng khi bà đến thì thấy ông D xây không đúng mốc giới thực tế như khi còn sống mẹ bà đã chỉ cho bà và cũng không đúng với tờ bản đồ địa chính năm 1993. Ủy ban nhân dân xã Đ có giải quyết tuy nhiên bị đơn vẫn tiến hành xây và đã xây dựng xong. Bà cũng khẳng định không tranh chấp với ông Lê Trung H6, ông Lê Văn T4 và ông Lê Trung Đ2.

Nay, bà yêu cầu bị đơn phá dỡ tài sản, trả lại mốc giới thửa đất 862, tờ bản đồ 06, thôn K, xã Đ, huyện A, thành phố H tương ứng với diện tích đất khoảng gần 30m^2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai hiện trạng mốc giới sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Lê Văn D và vợ là bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Năm 1996 vợ chồng ông bà có mua nhà đất của ông Lê Văn T5 diện tích đất 715m^2, khi mua trên đất có nhà ở, công trình phụ

đầy đủ với giá 24.000.000đồng. Thời điểm mua, giáp ranh với các hộ xung quanh là bờ tre, bụi duối. Năm 1998, hai vợ chồng được UBND huyện A1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ sau khi mua đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2019 thì gia đình ông bà và các hộ xung quanh sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Tháng 8 năm 2019, ông bà có báo với bà N về việc xây dựng tường bao, ban đầu bà N đồng ý cho xây nhưng sau đó lại có ý kiến không đồng ý và đưa đơn ra xã, sau đó xã mới có chỉ định hoãn xây tường bao. Khi mua đất của ông T5, gia đình ông bà mua bao nhiêu sử dụng bấy nhiêu, các mốc giới vẫn như khi được giao lại. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cơ quan nhà nước cấp theo quy định, gia đình ông bà nhận giấy và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp chứ không để ý đến sơ đồ giấy sử dụng đất. Sau khi xảy ra tranh chấp, kiểm tra lại mới thấy giáp ranh theo hướng Đông và Tây khác so với thực tế. Thực tế, giáp ranh liền kề theo hướng Đông phải là ông T2 bà T3 (cha và mẹ đẻ của bà N), chứ không phải hộ ông X, ông H7. Thực tế, giáp ranh liền kề hướng Tây là ông X (bà V), ông H7 (con trai là M). Hiện nay xung quanh diện tích đất của bị đơn đều đã có tường bao. Bị đơn cũng khẳng định không có tranh chấp gì với nhà ông Lê Trung Đ2, ông Lê Văn X, ông Lê Văn H7.

Nay, bà N khởi kiện, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết ông bà đã sử dụng đất theo đúng diện tích đất đã mua từ trước, sử dụng đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, gia đình ông bà không lấn chiếm đất của ai.

- Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H4, anh Nguyễn Văn T, chị Mai Thị T1: Bà Đinh Thị T3 và ông Lê Văn T2 là ông bà ngoại anh Nguyễn Văn T. Anh Nguyễn Văn T là con bà Lê Thị H4, có vợ là chị Mai Thị T1. Hiện bà Lê Thị H4 và vợ chồng anh Nguyễn Văn T đang ở cùng tại nhà đất mà trước đây là của bà ngoại anh Nguyễn Văn T cho mẹ anh và nguyên đơn. Thửa đất này đã xây nhà từ năm 2003, lúc đó bà Đinh Thị T3 vẫn còn sống để bà Đinh Thị T3 và mẹ con anh Nguyễn Văn T sử dụng. Anh T sinh ra và lớn lên tại mảnh đất hiện nay vợ chồng anh T cùng bà H4 đang sử dụng. Anh T ở cùng với mẹ và ông bà ngoại. Phần diện tích đất của ông bà ngoại anh T giáp ranh với xung quanh như bà N trình bày là đúng. Trước đây ranh giới với các diện tích đất xung quanh chủ yếu là rãnh thoát nước hoặc bờ rào tre. Phần ranh giới với nhà ông D thì có đoạn rãnh thoát nước thuộc phần đất của nhà ông D, có đoạn rãnh thoát nước thuộc phần đất của nhà bà N – rãnh thoát nước không thẳng. Theo anh T ranh giới đất giữa nhà anh và nhà ông D phải là đường thẳng theo như tờ bản đồ năm 1993 chứ không phải như hiện nay. Năm 2019 hộ bên cạnh là ông D xây dựng, sửa chữa và xây tường bao thì xảy ra tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết ranh giới theo đúng như trước đây, theo như hình trên tờ bản đồ địa chính năm 1993.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H:* đã được Tòa án tống đạt các văn bản, quyết định tố tụng hợp lệ nhưng không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Áp dụng khoản 5 Điều 26; Điều 34; Điều 37, Điều 38; Điều 39; Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 288 của Bộ luật Dân sự; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai; 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, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị N.

1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 793180 vào sổ số 01620/QSDĐ ngày 29/10/1998 do Ủy ban nhân dân huyện A1, thành phố H (nay là Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H) chứng nhận ông Lê Văn D được quyền sử dụng 715m^2 đất tại xã Đ, huyện A1, thành phố H (nay là xã Đ, huyện A, thành phố H); số tờ bản đồ: 06; số thửa: 817; diện tích: 715m^2.

2. Ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho bà Lê Thị N và bà Lê Thị H4 diện tích đất 18,5m^2 có các mốc giới 16-5a-(5-1)-16. Ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 phải có trách nhiệm phá dỡ tài sản gắn liền với diện tích đất tương ứng để trả lại đất cho bà Lê Thị N và bà Lê Thị H4.

3. Ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho bà Lê Thị N và bà Lê Thị H4 số tiền 74.000.000đồng (Bảy mươi bốn triệu đồng). Ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 18,5m^2 có các mốc giới: 16-5-5a-16.

Liên quan đến quyền sử dụng đất và các mốc giới, ranh giới sử dụng đất có sơ đồ kèm theo.

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

Ngày 21/9/2020, bị đơn ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T5 bao nhiêu sử dụng bấy nhiêu, không lấn chiếm của ai. Về giáp ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, chỉ nhầm cạnh hướng Đông sang cạnh hướng Tây và ngược lại chứ không ảnh hưởng gì đến diện tích đất mà bị đơn đã được cấp, gia đình ông bà sử dụng mốc giới như hiện tại là đúng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét Tòa án cấp sơ thẩm lấy căn cứ xác định ranh giới giữa gia đình bà N với ông D theo mặt bằng trích đo là không có căn cứ; chưa xác minh ranh giới, mốc giới của các hộ liền kề; chưa xem xét về nguồn gốc và quá trình kê khai sử dụng đất và vi phạm thủ tục tố tụng khi không đưa các ông Lê Trung Đ2, Lê Văn T5, Lê Trung H6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; việc Tòa án cấp sơ thẩm lập luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai hiện trạng để ấn định mốc giới giữa hai gia đình là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện A1 cấp ngày 29/10/1998 cho ông Lê Văn D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa trình bày ý kiến thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. 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 bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và các bên đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do Tòa án cấp tỉnh giải quyết nên Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Bà Lê Thị N khởi kiện ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1; giữa bà Lê Thị N và ông Lê Trung H6, ông Lê Văn T4, ông Lê Trung Đ2, ông Lê Văn T5 không có tranh chấp về ranh giới cũng như diện tích đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định các ông, bà trên tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là phù hợp.

[1.3]. Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố

tụng dân sự.

[2]. **Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:**

[2.1]. Theo Sổ Mục kê năm 1994-1995, tại thửa đất số 862 đứng tên chủ sử dụng là cụ Đinh Thị T3, diện tích 760m^2. Khi cụ Đinh Thị T3 còn sống đã chuyển nhượng cho ông Lê Trung H6 315m^2 đất, ông H6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng tường bao xung quanh phần diện tích đất đã mua. Phần còn lại 445m^2 hiện nay bà Lê Thị N và bà Lê Thị H4 (là con cụ T3) đang quản lý sử dụng mỗi người một phần thửa đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Lê Thị N và bà Lê Thị H4 không có tranh chấp với nhau về ranh giới cũng như diện tích đất với ông Lê Trung H6, ông Lê Văn T4, ông Lê Trung Đ2.

[2.2] Theo Sổ Mục kê năm 1994-1995 tại thửa đất số 817 đứng tên chủ sử dụng là ông Lê Văn T5, diện tích 1060m^2; tại thửa số 808 đứng tên chủ sử dụng Lê Văn Đẳng, diện tích 381m^2; tại thửa số 809 đứng tên chủ sử dụng Lê Văn T4, diện tích 432m^2. Năm 1996 ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T5 một diện tích đất với giá 24.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng hai bên không có hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản.

Ông D và bà N1 cho rằng khi mua đất, mua đến đâu, sử dụng đến đó. Năm 1998 ông D và N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích nhận chuyển nhượng của ông T5 theo giấy là 715m^2, có các mốc giới đầy đủ theo giấy chứng nhận.

Như vậy, nguồn gốc diện tích 715m^2 đất tại xã Đ, huyện A1, thành phố H (nay là xã Đ, huyện A, thành phố H), số tờ bản đồ 06; số thửa: 817 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/01/1996 cho ông Lê Văn D có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T5 từ thửa đất 817, diện tích 1060m^2. Ông D, bà N1 và ông T5 không tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D, bà N1 và các hộ liền kề khác như ông Đ2, bà Vê, anh Mạnh không có tranh chấp gì với nhau về ranh giới cũng như diện tích đất.

[3]. Xét kháng cáo của ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1]. Về quá trình sử dụng đất: Tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất Lê Văn D đã được sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A, thành phố H trong đó có trích đo mặt bằng sử dụng đất thể hiện như sau: Hướng Bắc giáp ông Đ2 có kích thước 22,8m; Hướng Nam giáp đường, cách tim đường 02m, có kích thước 27,0m; Hướng Đông giáp ông X, Hắng kích thước 30,3m; Hướng Tây giáp ông T2 kích thước 27,2m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/QSDĐ, ngày 29/01/1996 chứng nhận ông Lê Văn D được quyền sử dụng 715m^2 đất tại xã Đ, huyện A1, thành phố H (nay là xã Đ, huyện A, thành phố H), số tờ bản đồ 06; số thửa: 817; diện tích: 715m^2; trong đó, trích lục của

giấy chứng nhận thể hiện: Hướng Bắc giáp hộ ông Đ2 có kích thước 22,8m; Hướng Nam giáp đường thôn, cách tim đường 02m, có kích thước 16m+11m; Hướng Đông giáp hộ ông X, ông H7 kích thước 30,3m; Hướng Tây giáp hộ ông T2 kích thước 27,2m.

[3.2] So sánh trích lục trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng thửa đất 817, 862 ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và đơn vị đo vẽ là Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng Phú An thì: Hiện trạng diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng có giáp ranh như sau: Hướng Bắc giáp phần đất của ông Đ2 có kích thước 22,8m, trong đó: 20m (mốc 4-mốc 5) + 2,8m (mốc 4-mốc 5-1); Hướng Nam giáp đường, cách tim đường 02m, có kích thước 27,96m, trong đó: 18,48m (mốc 16-mốc 17) + 9,48m (mốc 17-mốc 1); Hướng Đông giáp ông X, Hắng kích thước 31,3m, trong đó: 10m (mốc 1-mốc 2) + 11,1m (mốc 2-mốc 3) + 10,2m (mốc 3-mốc 4); Hướng Tây giáp ông T2 kích thước 27,5m (mốc 16-mốc 5-1). Tổng diện tích đất theo các mốc giới 1-2-3-4-5-(5-1)-16-17-1 là 719m^2, thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m^2. Hiện trạng diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng có giáp ranh như sau: Hướng Bắc giáp ông T4 có kích thước 4,7m + 3,6m + 5,7m + 4,1m= 18,1m; Hướng Nam giáp đường thôn kích thước 6,6m + 5,7m= 12,3m ; Hướng Đông giáp ông H6 có kích thước 26,1m + 3,9m + 7,2m = 37,2m; Hướng Tây giáp ông D kích thước 27,5m. Tổng diện tích đất theo các mốc 16-(5-1)-5-6-7-8-9-10-(10-1)-14-15-16 là 410m^2, thiếu so với số liệu trên sổ mục kê 35m^2. Phần diện tích đất các bên đang tranh chấp có các mốc giới 16-5-(5-1), diện tích 39m^2. Như vậy, xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D không đúng với hiện trạng sử dụng đất của ông D, giáp ranh hướng Đông diện tích đất của ông D là đất ông T2 bà T3 với kích thước hiện trạng là 27,5m, chứ không phải như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp ranh hướng Đông là ông X và ông H7 và kích thước là 30,1m.

[3.3] Ông D và bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T5 từ năm 1996 , khi chuyển nhượng hai bên không lập hợp đồng. Tại phiên tòa bị đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng có lập văn bản nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Đến năm 1998 ông D bà N1 và ông T5 mới lập văn bản chuyển nhượng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D, bà N1 không xây dựng ranh giới đất với những hộ liền kề trong đó có đất của gia đình cụ T3, đến năm 2019 xây tường bao thì xảy ra tranh chấp.

Theo tờ bản đồ giải thửa năm 1995, diện tích đất đứng tên bà T3 và diện tích đất đứng tên ông T5 với hộ giáp ranh là ông Lê Văn T4 với ranh giới là đường thẳng, thể hiện khi so sánh với hiện trạng thì các mốc giới 16-5-6 phải thẳng hàng với nhau. Diện tích đất của hộ ông Lê Văn T4 từ sổ mục kê, bản đồ năm 1995, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số đo theo biên bản xác định

hiện trạng không thay đổi là 432m^2, mốc giới giữa gia đình bà N với gia đình ông T4 đã được xác định và hai bên không có tranh chấp. Mốc giới giữa gia đình ông D với gia đình ông Đ2 đã có tường bào ngăn cách. Ngoài ra đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 10/9/1998 giữa người chuyển nhượng là ông Lê Văn T5 và người được chuyển nhượng là ông Lê Văn D không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng phù hợp với lời khai của ông T5 về việc: ông có 1060m^2 đất đã chuyển cho ông T4 là em một phần diện tích, còn lại chuyển nhượng cho ông D, bà N1; khi giao dịch chỉ nói bán cho ông D bà N1 một diện tích đất mà không cụ thể bao nhiêu mét vuông, bán mớ, chứ không phải là 715m^2; xác định mốc giới giữa gia đình ông với gia đình bà T3 (mẹ bà N) là một đường tương đối thẳng, đúng như mốc giới trong trích do thửa đất do Ủy ban nhân dân xã Đ cấp năm 1993.

[4] Với các tài liệu chứng cứ và phân tích nêu trên, do mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Văn D không đúng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/QSDĐ, ngày 29/01/1996. Đồng thời xác định ranh giới giữa diện tích đất của ông D và bà T3 (hiện nay nguyên đơn và bà H4 đang quản lý sử dụng) gồm các mốc giới 16-5 theo sơ đồ hiện trạng chứ không phải là ranh giới với các mốc giới 16-(5-1)-5. Như vậy, phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đã chồng lấn lên phần diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn lấn chiếm diện tích đất của nguyên đơn là 39m^2 với các mốc giới 16-(5-1)-5-16. Bị đơn phải có trách nhiệm trả lại nguyên đơn phần diện tích đất này. Tuy nhiên, hiện trạng tài sản gắn liền với phần diện tích đất này có một phần (góc nhà) căn nhà cấp 4, kích thước nhà 4,6m x 6,3m; tường bao xây gạch chỉ 110cm, có bổ trụ. Để hạn chế việc ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của căn nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giao diện tích đất có phần nhà và tài sản gắn liền với đất tương ứng cho bị đơn và bị đơn phải có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá thị trường là 4.000.000đồng/01m² x 18,5m² = 74.000.000 đồng. Diện tích đất còn lại nguyên đơn đã lấn chiếm là 18,5m^2 có các mốc giới 16-5a-(5-1)-16 bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn. Bị đơn có trách nhiệm phá dỡ các tài sản gắn liền với diện tích đất mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn do các tài sản này được hình thành khi đã có tranh chấp là có căn cứ. Từ đó, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố H.

2. Về án phí: Ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N1 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0008734, 0008733 ngày 05/10/2020 của Cục thi hành án dân sự thành phố H.

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

**** Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố H;
- VKSND thành phố H;
- Cục THADS thành phố H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà