

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 86/2019/DS-PT.

Ngày 05/8/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

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

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Bạch Đăng Thi;

Bà Trần Thị Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai- Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

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

Ngày 05/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2019/TLPT- DS ngày 16/4/2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2019/QĐ-PT ngày 18/6/2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa và Quyết định tạm ngừng phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th – Sinh năm 1967, có mặt.

Bị đơn: Anh Võ Việt V – Sinh năm 1985, có mặt.

Đều trú tại: Thôn K 1, xã Phượng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Võ Việt V: Ông Trần Công Th1
- Luật sư văn phòng luật sư Vạn A, đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Nguyễn Thị Phương M1- sinh năm 1973, vợ ông Th, có mặt;

2- Bà Lương Thị H - sinh năm 1966, vắng mặt;

- 3- Ông Vũ Văn T - sinh năm 1951, chồng bà H, vắng mặt;
4- Bà Nguyễn Thị M- sinh năm 1958, mẹ anh V, có mặt;
Đều trú tại: Thôn K 1, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
5- UBND huyện L do ông Bạch Đức H5 - Phó trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện L đại diện theo ủy quyền, có đơn xin vắng mặt;
6- UBND xã Phụng S, huyện L do ông Trần Văn Q - Cán bộ địa chính UBND xã Phụng S đại diện theo ủy quyền, có đơn xin vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th đã trình bày: Vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng nhà và đất có diện tích $62m^2$ tại thôn Kim, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn K 1, xã Phụng S) của vợ chồng bà Lương Thị H và ông Vũ Văn Tích. Theo như Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H và ông T thì phần đất là hành lang giao thông có chiều dài là 22,2m tính từ tim đường, phần đất bà H, ông T chuyển nhượng cho ông có chiều dài còn lại là 10,7m; chiều rộng là 5,8 m. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Ngày 04/11/2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ từ tên bà H và ông T sang tên ông. Quá trình nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H ông đã không kiểm tra diện tích và kích thước của thửa đất. Một thời gian sau, ông mới kiểm tra lại diện tích đất. Nếu tính hành lang đường là 22,2m tính từ tim đường thì thửa đất của vợ chồng ông chỉ còn $57,2m^2$. Chiều dài của thửa đất chỉ còn 8,5m; chiều rộng là 5,8 m. Như vậy chiều dài của thửa đất đã bị thiếu là 2,2m. Ông đã hỏi bà H về nguồn gốc đất thì bà H đã cho biết: Nhà và đất này là của vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Võ Việt Q1 (là bố mẹ của anh Võ Việt V) chuyển nhượng cho vợ chồng bà H trước đó. Trước khi chuyển nhượng nhà và đất thì bà M, ông Q1 cũng đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Tiếp giáp với cạnh chiều rộng phần cuối đất của thửa đất (mà vợ chồng ông đang sử dụng) qua mương nước là 01 thửa đất của anh V đang sử dụng. Anh V cũng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi vợ chồng bà M, ông Q1 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà H. Do vợ chồng bà H chưa có nhu cầu sử dụng nên bà M đã mượn lại nhà và đất này cho anh V để kinh doanh buôn bán. Một thời gian sau, anh V đã trả lại nhà và đất cho vợ chồng bà H. Khi nhận lại nhà, bà H cũng không kiểm tra lại diện tích và kích thước của thửa đất. Sau đó vợ chồng bà H, ông T đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất này cho vợ chồng ông.

Ông xác định phần đất bị thiếu khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H, ông T là do anh V sử dụng. Ông đã nhiều lần đề nghị anh V trả lại cho vợ chồng ông phần đất này nhưng anh V không đồng ý. Sự việc trên đã được Ủy ban nhân dân xã Phụng S hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Nay, ông đề nghị anh V phải trả lại phần đất có diện tích $12,7m^2$ tại thôn K 1, xã Phụng S, huyện L theo kết quả thẩm định cụ thể là: Chiều dài phía giáp nhà ông Th5 là 2.0m, phía giáp nhà anh Tuấn A là 2,5m; chiều rộng là 5,6m. Nếu tính

cả phần đất tranh chấp có diện tích $12,7\text{m}^2$ thì diện tích của hộ gia đình ông vẫn bị thiếu là $4,8\text{m}^2$, ông cũng không có ý kiến gì về phần đất thiếu này. Ông đồng ý trả toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Bị đơn là anh Võ Việt V đã trình bày: Toàn bộ nhà và thửa đất có diện tích 62m^2 mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Phương M1 đang sử dụng có nguồn gốc là của bố mẹ anh chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông T từ năm 2011. Trước đó, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất này cho bố mẹ anh. Năm 2013, vợ chồng bà H, ông T lại chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất này cho vợ chồng ông Th, bà Nguyễn Thị Phương M1. Giáp với cạnh chiều rộng về phía cuối của thửa đất 62m^2 là 01 thửa đất khác có diện tích 192m^2 do anh đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Văn Th2. Cả 02 thửa đất này có ranh giới và trích lục bản đồ địa chính rõ ràng và đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Khi bố mẹ anh chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà H, ông T thì đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất có ranh giới cụ thể: Chiều rộng của thửa đất là 5,8m; chiều dài là 10,7m (đã trừ hành lang giao thông là 15m tính từ tim đường). Trên đất có nhà cấp 4 xây từ năm 2007, căn nhà xây trên toàn bộ diện tích đất 62m^2 . Còn thửa đất phía sau (giáp với thửa đất này), anh đã xây dựng nhà từ năm 2010. Việc vợ chồng ông T bà H đã nhận chuyển nhượng nhà và đất của bố mẹ anh, sau đó vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất này cho vợ chồng ông Th. Từ khi bố mẹ anh chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà H đến nay thì nhà và đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi. Ngôi nhà trên phần đất 62m^2 đã được gia đình anh xây dựng từ trước khi bố mẹ anh chuyển nhượng cho bà H và có ranh giới cụ thể rõ ràng.

Nay, ông Th kiện đòi anh phần đất có diện tích đất $12,7\text{m}^2$ tại thôn Kim, xã Phụng S thì anh không đồng ý vì anh xác định anh không lấn chiếm đất của vợ chồng ông Th, bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Phương M1 đã trình bày: Bà là vợ ông Th, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Th và không bổ sung gì thêm.

Ông Vũ Văn T bà bà Lương Thị H đều trình bày: Vào cuối năm 2010, vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng nhà và đất có diện tích là 62m^2 của vợ chồng ông Võ Việt Q1 và bà Nguyễn Thị M. Ông Q1, bà M đã được Giấy chứng nhận QSDĐ. Đất có chiều rộng là 5,8m; chiều sâu là 10,7m giáp đường Quốc lộ 31. Khi nhận chuyển nhượng đất đã trừ hành lang giao thông có chiều dài 22,2m tính từ tim đường. Vợ chồng ông bà cũng đã được UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có diện tích 62m^2 . Do ông Q1, bà M có nhu cầu mượn lại nhà và đất cho con trai của bà M, ông Q1 là anh Võ Việt V sử dụng nên vợ chồng ông bà đã đồng ý. Sau đó vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Phương M1 theo diện tích đã ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Phía sau thửa đất của ông bà là thửa đất của anh V đang

sử dụng. Khi vợ chồng ông bà đòi lại nhà đất này thì anh V đã trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông bà. Khi nhận lại nhà và đất thì ông bà cũng không kiểm tra lại phần diện tích đất. Do không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất này cho vợ chồng ông Th, bà M1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ mà ông bà đã được cấp. Nay, vợ chồng ông Th, bà M1 kiểm tra lại diện tích đất thấy không đủ $62m^2$ nên đã khởi kiện yêu cầu anh V phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích $12,7m^2$ thì ông bà xác định: Phần nhà và đất mà vợ chồng bà M, ông Q1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà có diện tích là $62m^2$. Sau đó vợ chồng ông bà cũng đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà và đất cho vợ chồng ông Th, bà M1 cũng có diện tích là $62m^2$. Việc vợ chồng ông Th, bà M1 bị thiếu đất và đã yêu cầu anh V trả lại phần đất bị thiếu là có căn cứ.

Bà Nguyễn Thị M đã trình bày: Bà là mẹ anh Võ Việt V. Phần đất có diện tích $62m^2$ mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Phương M1 đang sử dụng có nguồn gốc là của vợ chồng bà bán cho vợ chồng bà H, ông T cuối năm 2010. Sau đó vợ chồng bà H, ông T lại bán cho vợ chồng ông Th, bà M1. Tiếp giáp với phần đất này qua mương nước là phần đất của anh V có diện tích là $192m^2$. Trước khi vợ chồng bà chuyển nhượng phần có diện tích $62m^2$ cho vợ chồng bà H, ông T thì bà đã xây nhà thông cả 02 thửa đất này để sử dụng. Khi vợ chồng bà chuyển nhượng lại phần đất có diện tích $62m^2$ giáp Quốc lộ 31 cho vợ chồng ông T, bà H đã có ngôi nhà giáp đường Quốc lộ 31 do vợ chồng bà đã xây từ trước. Phần đất và nhà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H sau khi trừ phần diện tích HLGT có chiều dài 15m tính từ tim đường thì vẫn còn thừa $62m^2$. Tiếp giáp với phần đất của vợ chồng ông T, bà H về phía cuối đất là 01 ngôi nhà có diện tích $24,2m^2$ do bà xây dựng từ năm 2009. Trong đó phần đất đang tranh chấp với ông Th có diện tích $12,7m^2$ còn $11,5m^2$ đất nằm trên mương nước.

Nay, ông Th yêu cầu anh V là con trai bà phải trả cho vợ chồng ông Th phần đất có diện tích $12,7m^2$ có ngôi nhà của bà vì ông Th cho rằng phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th, bà M1 thì bà không nhất trí. Bà không chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho vợ chồng ông T và bà H nên vợ chồng ông T và bà H cũng không có phần đất này để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th và bà M1 được. Phần đất có tích đất $62m^2$ (có căn nhà phía trước) do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Đình Ph, bà Hoàng Thị Th6. Còn phần đất tranh chấp này là bà đã mua của người khác nhưng bà chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu trừ phần HLGT có chiều dài 15m tính từ tim đường thì vợ chồng ông Th, bà M vẫn thừa đất. Tại Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà không ghi rõ HLGT là bao nhiêu mét. Việc ông Th căn cứ vào phần HLGT có chiều dài 22,2m tính từ tim đường Quốc lộ 31 và xác định ông Th bị thiếu đất là không đúng.

Ủy ban nhân dân huyện L do ông Bạch Đức H5 đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Ngày 27/01/2011, hộ bà Lương Thị H được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có diện tích $62m^2$ tại thôn K, xã Phương S, huyện L, tỉnh Bắc Giang có số vào sổ CH00399, theo Quyết định số 64/QĐ-UBND.

Ngày 04/11/2013 ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967, vợ là Nguyễn Thị Phương M1 trú tại thôn K1, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang nhận chuyển nhượng toàn bộ 62m² đất của vợ chồng bà H, ông T theo hồ sơ số 002863 ngày 01/11/2013.

Về diện tích đo đạc thực tế của hộ ông V đã bị giảm so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp do nhiều nguyên nhân: Do trước đây đo đạc bằng phương pháp thủ công và tính diện tích bằng lưới ô vuông nên diện tích chưa chính xác, có thể do xác định chỉ giới hành lang giao thông là chưa chính xác... nay đo đạc địa chính bằng máy nên diện tích chính xác hơn.

UBND xã Phụng S, huyện L do ông Trần Văn Q - Công chức địa chính xã Phụng S đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Ngày 27/01/2011, hộ bà Lương Thị H được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có diện tích 62m² tại thôn K, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang có số vào sổ CH00399, theo Quyết định số 64/QĐ-UBND.

Ngày 04/11/2013 ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967, vợ là Nguyễn Thị Phương M1 trú tại thôn K 1, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang nhận chuyển nhượng toàn bộ 62m² đất của vợ chồng bà H, ông T theo hồ sơ số 002863 ngày 01/11/2013.

Ngày 04/5/2017 Hội đồng thẩm định đã xác định diện tích đất thực tế của hộ gia đình ông Th, bà M là 57,2m². Phần đất tranh chấp giữa ông Th và anh V có diện tích là 12,7m². Trên đất có 01 nhà tạm của anh V, trong đó có 12,7m² nhà đang nằm trên phần đất đang tranh chấp còn 11,5m² nhà nằm trên đất mương của tập thể. Phần đất tranh chấp có diện tích 12,7m² nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th, bà M.

Đối với phần nhà có diện tích 11,5m² nằm trên đất mương của tập thể đề nghị anh V tháo dỡ để trả lại đất cho UBND xã Phụng S.

Phần đất của ông Th, bà M1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ không vượt quá mốc giới là mương nước. Nếu tính cả phần đất thực tế của hộ gia đình ông Th là 57,2m² với phần đất tranh chấp có diện tích 12,7m² thì phần đất của hộ gia đình ông Th vẫn bị thiếu 4,8m² so với diện tích 62m² được ghi Giấy chứng nhận QSDĐ. Đề nghị ông Th, bà M1 làm thủ tục để cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng thực trạng.

Tại Công văn số 359/UBND-KTHT ngày 16/8/2018 của UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang đã xác định chỉ giới hành lang an toàn giao thông tại Quốc lộ 31 qua các thời kỳ năm 2005, năm 2009, năm 2010 và năm 2013 cụ thể như sau:

Từ năm 2005 đến năm 2009, hành lang an toàn giao thông là 10m, được tính từ mép chân mái đường đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào, mép ngoài cửa rãnh dọc hoặc mép ngoài của rãnh đỉnh của đường trở ra hai bên.

Từ năm 2010 đến nay việc xác định chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường được xác định là 10m tính cả đất đường bộ trở ra hai bên đối với đường cấp IV.

Xác định chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường bộ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 233469 ngày 27/01/2011:

- Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: Cách xác định chỉ giới hành lang an toàn giao thông theo cấp đường quy hoạch được tính là 22,2m cụ thể là:

$\frac{1}{2}$ nền đường + rãnh dọc + phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ + giới hạn hành lang an toàn đường bộ.

(6m đường + 1,2m rãnh dọc + 2m phần đất bảo vệ, bảo trì + 13m giới hạn hành lang an toàn đường bộ = 22,2m).

* Tại biên bản thẩm định tài sản ngày 04/5/2017 đã xác định: Anh V đang quản lý phần đất có diện tích 24,2m², trong đó có 11,5m² là đất nương tập thể, phần đất còn lại diện tích 12,7m² nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th, bà M1. Trên phần đất này có dựng một nhà tạm mái tôn, xà gỗ sắt phía dưới lót xốp, trần nhựa diện tích 26,27m² dựng năm 2007.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 04/5/2017 đã xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích 12,7m² theo bảng giá của UBND tỉnh là 74.295.000đồng, giá đất theo giá thị trường là 152.400.000đồng. Giá trị nhà tạm trên đất là 3.525.408đồng.

Tại biên bản xác minh ngày 15/9/2016, trưởng thôn K 1, xã Phụng S cho biết: Từ năm 1990 đến nay, sau khi ổn định ruộng đất (chia ruộng cho các hộ dân theo chính sách từ năm 1992) thì tại phần đất mà ông Th và anh V đang tranh chấp đã quy hoạch một con mương chảy qua. Quá trình sử dụng ruộng, các hộ đã chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư nhưng con mương này vẫn còn và dùng để thoát nước cho 02 dãy dân cư. Theo quy hoạch thì con mương này có chiều rộng là 02m, nằm tại phần đất đang tranh chấp giữa ông Th và anh V.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã áp dụng Điều 256, Điều 265, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 26; Điều 35; § 100 39; Điều 203, Điều 147; ; Điều 165; Điều 227; § 100 228; § 100 273; § 100 280 Bộ luật tố tụng dân sự; § 100 5; § 100 27 Ph, p lờnh vò , n phý, lờ phý Tảa , n xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th đối với anh Võ Việt V về việc kiện đòi 12,7m² đất ở tại thôn K, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Xác nhận diện tích 12,7m² đất ở tại thôn K, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00399, theo Quyết định số 64/QĐ-UBND cấp ngày 27/01/2011; diện tích 62m² đất ở, tại thôn K, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Phương M1.

2. Buộc anh Võ Việt V phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Phương M1 12,7m² đất ở tại thôn Kim, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00399, theo Quyết định số 64/QĐ-UBND cấp ngày 27/01/2011; diện tích 62m² đất ở, tại thôn K, xã Phụng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Phần đất này nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận của ông Th, bà M có các cạnh như sau:

- Phía giáp nương có chiều rộng 5,7m;
- Phía giáp đất ông Th 5 2m;
- Phía giáp phần đất ông Th, bà M1 đang sử dụng là 5,6m;
- Phía giáp đất anh Tuấn A 2,5m;

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc anh Võ Việt V phải tháo dỡ căn nhà tạm để trả lại 12,7m² đất ở cho ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Phương M1 (trong Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ CH00399, theo Quyết định số 64/QĐ-UBND cấp ngày 27/01/2011); Trả lại 11,5m² đất nương tập thể cho UBND xã Phụng S.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 06/11/2018, anh V nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

-Anh Võ Việt V đã trình bày: Ngày 14/6/2018, anh đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất mang tên anh trong Giấy chứng nhận QSDĐ và cả phần đất tranh chấp này cho bà Nguyễn Thị Thanh H1. Anh xin xuất trình cho Tòa án Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà H1 ngày 24/6/2019. Anh không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử vì hiện anh không còn quản lý phần đất đang tranh chấp mà do bà H1 đang quản lý sử dụng.

-Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 là em gái của bà, bà H1 đã nhận chuyển nhượng đất của anh V trước khi Tòa án nhân dân huyện L xét xử vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hành lang đường là 22,2m tính từ tim đường là không đúng. Bà xin nộp xác nhận của cán bộ địa chính xã Phụng S về việc HLGT đường Quốc lộ 31 chỉ có chiều dài là 15m. Hơn nữa 1 số hộ gia đình giáp với đất của vợ chồng ông Th có Giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện hành lang đường chỉ có 15m tính từ tim đường.

-Ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Phương M1 đều trình bày: Việc anh V đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà H1 thì ông không được biết. Tại thời điểm ông khởi kiện vụ án thì anh V vẫn đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp này. Việc anh V đã chuyển nhượng phần đất của anh V cho bà H1 có cả phần đất tranh chấp này lúc nào thì ông không biết. Đất đang có tranh chấp mà UBND xã xác

nhận là đất không có tranh chấp để làm thủ tục chuyển nhượng từ anh V sang bà H1 là không đúng. Vấn đề này do lỗi của chính quyền địa phương.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của anh Võ Việt V, hủy bản án sơ thẩm đã xử.

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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguồn gốc của ngôi nhà trên thửa đất có diện tích $62m^2$ giáp đường Quốc lộ 31 tại thôn K, xã Phượng S, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn K 1, xã Phượng S) mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Phương M1 đang sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Võ Việt Q1 (là bố mẹ của anh Võ Việt V) chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lương Thị H và ông Vũ Văn T ngày 30/12/2010. Sau đó ngày 31/10/2013, vợ chồng bà H, ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà M1.

Theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà M, ông Q1 được UBND huyện L cấp ngày 14/01/2005 không thể hiện HLGT, (BL 79). Theo Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H, ông T được UBND huyện L cấp ngày 27/01/2011 thì HLGT là 22,2m tính từ tim đường. Sau khi vợ chồng ông Th, bà M1 nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng bà H, ông T thì ngày 04/11/2013 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý trang 4 mang tên ông Th, (BL 13).

Ông Th đã trình bày: Sau khi sử dụng đất, ông Th mới kiểm tra lại diện tích đất thực tế của vợ chồng ông Th thì chỉ có là $57,2m^2$ không đủ $62m^2$ so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ cụ thể là: Chiều dài của thửa đất sau khi trừ hành lang Quốc lộ 31 (dài 22,2m tính từ tim đường) chỉ còn 8,5m; chiều rộng là 5,8 m. Như vậy chiều dài của thửa đất của ông Th đã bị thiếu là 2,2m. Giáp với cạnh chiều rộng về phía cuối của thửa đất này là 01 thửa đất có diện tích $192m^2$ do anh V đang sử dụng. Anh V đã sử dụng cả phần đất $192m^2$ của anh V và 1 phần đất của hộ gia đình ông. Phần đất tranh chấp này nằm ở phần cuối của thửa đất của hộ gia đình ông tiếp giáp với mương nước của tập thể và tiếp giáp với đất của hộ anh V. Ông Th yêu cầu anh V trả lại vợ chồng ông Th phần đất tranh chấp có diện tích $12,7m^2$ theo kết quả thẩm định cụ thể là: Chiều dài phía giáp nhà ông Th5 là 2.0m, chiều dài giáp nhà anh Tuấn A là 2,5m; chiều rộng là 5,6m.

Anh Võ Việt V và bà Nguyễn Thị M là mẹ của anh V đều trình bày: khi vợ chồng bà M, ông Q1 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà H, ông T thì đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất có ranh giới cụ thể: Chiều rộng của thửa đất là 5,8m; chiều dài là 10,7m (đã trừ hành lang giao thông là 15m tính từ tim đường). Trên đất có nhà cấp 4 xây từ năm 2007, căn nhà xây trên toàn bộ diện tích đất

62m². Còn thửa đất phía sau (giáp với thửa đất này), vợ chồng bà M đã xây dựng nhà từ năm 2010. Việc vợ chồng ông T bà H đã nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng bà M, ông Q1. Sau đó vợ chồng ông T bà H đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất này cho vợ chồng ông Th. Từ khi vợ chồng bà M, ông Q1 chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà H đến nay thì nhà và đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng không có gì thay đổi. Ngôi nhà trên phần đất 62m² đã được gia đình bà M xây dựng từ trước khi vợ chồng bà M chuyển nhượng cho bà H và có ranh giới cụ thể rõ ràng. Nay, ông Th yêu cầu anh V phải trả cho vợ chồng ông Th phần đất có diện tích 12,7m² có ngôi nhà của bà M vì ông Th cho rằng phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th, bà M1 thì anh V và bà M không nhất trí. Bà M không chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho vợ chồng ông T và bà H nên vợ chồng ông T và bà H cũng không có phần đất này để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th và bà M1 được. Phần đất có tích đất 62m² (có căn nhà phía trước) do vợ chồng bà M nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Đình Ph, bà Hoàng Thị Th6 Còn phần đất tranh chấp này là bà M đã mua của người khác nhưng bà M chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu trừ phần HLGT có chiều dài 15m tính từ tim đường thì vợ chồng ông Th, bà M1 vẫn thừa đất. Tại Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà M, ông Q1 không ghi rõ HLGT là bao nhiêu mét. Việc ông Th căn cứ vào phần HLGT có chiều dài 22,2m tính từ tim đường và xác định ông Th bị thiếu đất là không đúng.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th đã buộc anh V tháo dỡ căn nhà tạm để trả lại 12,7m² đất cho ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Phương M1. Ngoài ra bản án còn buộc anh V phải trả lại 11,5m² đất nương tập thể cho UBND xã Phụng S.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh V kháng cáo không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông Th, bà M.

Trước khi xét xử phúc thẩm, anh V đã xuất trình cho Tòa án Giấy chứng nhận QSDĐ của anh V đối với phần đất có diện tích 192m² tại thôn K 1, xã Phụng S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý trang 4 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 29/6/2018.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2019, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã trình bày: Hiện nay bà đang quản lý toàn bộ phần nhà và đất của anh V trong đó có cả phần đất đang tranh chấp này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh V không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông Th vì lý do hiện nay anh không quản lý sử dụng phần đất này.

Như vậy, trước khi xét xử sơ thẩm anh V đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của anh V được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và phần đất tranh chấp cho bà H1. Bà H1 cũng đã thừa nhận vấn đề này. Thực tế thì Giấy chứng nhận QSDĐ của anh V đã được chỉnh lý trang 4 mang tên bà H1.

Như vậy lẽ ra cần phải đưa bà H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước khi xét xử sơ thẩm. Nhưng do các đương sự không trình bày gì về vấn đề này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không biết và không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy: Để giải quyết được triệt để vụ án và để thực hiện 2 cấp xét xử cần phải hủy bản án sơ thẩm đã xử, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để khắc phục những vấn đề trên.

*Ngoài vấn đề trên thì quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm 1 số vấn đề cụ thể như sau:

- Không thu thập chứng cứ về bản đồ giải thửa tại vị trí phần đất tranh chấp để xác định ranh giới của 02 thửa đất qua các thời kỳ.

- Chỉ thẩm định phần đất của nguyên đơn mà không thẩm định đối với phần đất của bị đơn.

- Các đương sự đều trình bày về việc khi mua đất có ngôi nhà trên đất, bà M và anh V đều trình bày ngôi nhà này có trước khi vợ chồng bà M chuyển nhượng cho vợ chồng bà H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá đối ngôi nhà này và xác minh làm rõ khi vợ chồng bà M chuyển nhượng cho vợ chồng bà H có phải là theo các mốc giới của ngôi nhà hay không ? Các mốc giới của ngôi nhà này khi chuyển nhượng qua các chủ sở hữu có thay đổi hay không?

- UBND xã có văn bản yêu cầu anh V trả lại phần đất nương tập thể có diện tích 11,5m² cho UBND xã Phụng S. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu UBND nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập và không có Thông báo thụ lý bổ sung đối với yêu cầu độc lập đã giải quyết buộc anh V trả lại phần đất này là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 70; Điều 71; khoản 2 Điều 73 và Điều 196 BLTTDS. Hơn nữa việc UBND xã có yêu cầu anh V trả lại đất nương cho tập thể lại sau thời điểm Tòa án tiến hành hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 200 BLTTDS.

- Không làm rõ sự mâu thuẫn về HLGTT:

Tại Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà M, ông Q1 do UBND huyện L cấp ngày 14/01/2005 không ghi HLGTT, (BL 79);

Tại trích lục địa chính ngày 28/12/2010 có ghi sơ đồ đất của bà M và ghi HLGTT là 22m tính từ tim đường nhưng không thể hiện chữ ký của người sử dụng đất, (BL 80):

Tại Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H, ông T do UBND huyện L cấp ngày lại ghi HLGTT là 22,2m tính từ tim đường, (BL 12);

Một số Giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ dân trên tuyến đường Quốc lộ đã thể hiện chỉ giới HLGT là không đồng nhất, cụ thể là: 22,2m, (BL 240); 25,2m, (BL 242); 15m, (BL 244);

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có yêu cầu 1 số Cơ quan có thẩm quyền xác định chỉ giới hành lang giao thông tại đường Quốc lộ 31 cụ thể là:

Quyết định 1083/QĐ-UBT ngày 23/6/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang đã nêu: Lòng đường 30m, vỉa hè 2 bên là 15m, (BL 291);

Công văn số 172 ngày 10/4/2018 của UBND huyện L đã nêu: Lòng đường 30m, vỉa hè 2 bên là 15m, (BL 292);

Công văn số 1769 ngày 16/5/2018 của sở Giao thông vận tải đã nêu về HLGT là 10m, (BL 297);

Công văn số 617/UNMD-KTHT ngày 08/11/2017 của UBND huyện L đã nêu về HLGT là 15m, (BL 284);

Tại Công văn số 359/UBND-KTHT ngày 16/8/2018 của UBND huyện L có nội dung HLGT theo Giấy chứng nhận đã cấp năm 2011 là 22,2m, (309);

Những văn bản của các Cơ quan như đã nêu ở trên là có nội dung mâu thuẫn về mốc giới HLGT đối với đường Quốc lộ 31.

Trước khi xét xử phúc thẩm, bà M đã nộp cho Tòa án Đơn đề nghị xác nhận mốc lộ giới được ông Đoàn Đức Th3 nguyên là cán bộ địa chính xã Phượng S (từ năm 2003-2018) có nội dung: “Trong đoạn đường trung tâm tại phố K. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho nhân dân thì HLGT là 15m tính từ tim đường Quốc lộ 31. Còn các hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đã ghi HLGT là 22,2m từ tim đường vào là do sơ xuất của cán bộ khi làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ”.

Để xác định yêu cầu khởi kiện của ông Th là có căn cứ hay không thì cần làm rõ HLGT chính xác là bao nhiêu mét tính từ tim đường Quốc lộ 31 tại vị trí đất tranh chấp? Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về những mâu thuẫn về chỉ giới HLGT là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nhận xét đánh giá các chứng cứ sơ sài, không xem xét quá trình sử dụng đất qua các chủ sở hữu, không đánh giá về các mốc giới và sơ đồ của thửa đất, không xem xét về chỉ giới hành lang giao thông đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đầy đủ, cụ thể.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của anh Võ Việt V: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại theo thủ tục chung.

Các đương sự chưa phải chịu án phí DSST và không phải chịu án phí DSPT.

Hoàn trả cho anh Võ Việt V 300.000đ tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ngày tại Chi cục Thi hành án huyện L.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện L- Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện L- Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền