

Bản án số: 34/2019/TCDS-PT

Ngày: 28 - 5 - 2019.

V/v tranh chấp: Đòi quyền
sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Minh Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Mai Anh Tuấn.

Ông Vũ Hà Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lã Ngọc Tiên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án T lý số: 53/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/TCDS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2019 /QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Bùi Văn H, sinh năm 1970.

Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1969.

Đều trú tại: Thôn K, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định

Đại diện theo ủy quyền của chị Y: Anh Bùi Văn H, sinh năm 1970;

Trú tại: Thôn K, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định

(Theo giấy ủy quyền ngày 24-11-2016).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Tất Đ, sinh năm 1968.

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1972.

NĐKKHTT: Thôn N, xã Y, huyện Y, tỉnh Nam Định.

Nơi cư trú: Thôn Q, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

Nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện V từ năm 2004 đến năm 2015. Vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn X, sinh năm 1961.

Quê quán: Thôn Phú Thứ, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Đội 16, phân trại K1, trại giam Ninh Khánh, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1966.

Trú tại: Xóm Hạ, xã Yên Thắng, huyện Y, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

4. Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1965.

Trú tại: Xóm Hạ, xã Yên Thắng, huyện Y, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Bùi Văn H (là nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 18-11-2016 cũng như trong quá trình tham gia tố tụng và tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là anh Bùi Văn H trình bày: Năm 2009 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28, diện tích 138m² thuộc xã T, huyện V, tỉnh Nam Định từ vợ chồng ông Trương Văn Thông và bà Phạm Thị N ở thôn Q, xã T. Hiện nay anh không biết ông Thông, bà N sinh sống ở đâu. Trước khi anh nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì gia đình ông Thông, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình chuyển nhượng, giữa gia đình anh và ông bà Thông đã làm đầy đủ các thủ tục và ngày 19-01-2010 vợ chồng anh đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 801083 đứng tên người sử dụng là Bùi Văn H và Nguyễn Thị Y tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28, diện tích 138m², địa chỉ: xã T, huyện V, tỉnh Nam Định. Khi nhận chuyển nhượng đất anh được ông Thông, địa chính xã T và hộ liên kề là ông Toàn ở phía Tây ra chỉ và nhận mốc giới. Mốc giới diện tích đất của anh được giao nhận gồm: Cạnh phía Nam dài 6 mét giáp Quốc lộ 10, phía Tây dài 23 mét giáp đất bà T2 (chồng là T3), phía Bắc dài 6 mét giáp đất Ủy ban, phía Đông dài 23 mét giáp đất Ủy ban. Các cạnh của thửa đất được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10, hình thể của diện tích đất là hình chữ nhật đúng như sơ họa mặt bằng của trích lục bản đồ địa chính trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm đó anh Đ chưa đấu thầu đất bên cạnh. Từ khi nhận chuyển nhượng gia đình anh chưa có nhu cầu sử dụng, chưa vượt lập hoặc cải tạo gì, đất vẫn để nguyên

hiện trạng là đất thùng đào. Khoảng năm 2010, hộ anh Nguyễn Tất Đ thuê đất thầu cạnh thổ đất của gia đình anh, anh Đ đã vượt lập thổ đất và xây dựng các công trình trên đất. Khi anh Đ đổ đất và xây dựng anh có biết vì thỉnh thoảng anh có đi qua nhưng lúc đó khu đất toàn là ruộng, nước nên anh không biết hộ anh Đ lấn sang đất nhà anh. Năm 2015 Ủy ban nhân dân xã T đo đạc, khảo sát lại toàn bộ khu đất và báo cho anh biết là hộ anh Đ đã lấn chiếm sang đất nhà anh. Anh đã gặp anh Đ để hai bên thương lượng nhưng anh Đ không nghe. Anh Đ cho rằng đất nhà anh không liên quan đến đất nhà anh Đ vì 02 thửa đất cách nhau một cái cống thoát nước, 01 cột điện cao thế, cái cống này là mốc giới giữa thổ đất nhà anh và đất anh Đ. Hiện nay miệng cống chính vẫn nằm trên đường 10 nhưng khi anh Đ vượt lập thổ đất đã xây dựng lại miệng cống lệch sang đất nhà anh. Anh xác định anh Đ, chị H đổ đất, xây dựng đã lấn sang diện tích đất của gia đình anh là 88m^2 nên anh khởi kiện đề nghị buộc anh Nguyễn Tất Đ và chị Nguyễn Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình anh là 88m^2 , có các chiều: phía Bắc dài 6 mét giáp đất Ủy ban nhân dân xã; phía Nam dài 1,5 mét giáp Quốc lộ 10; phía Tây dài 23 mét giáp diện tích đất của gia đình anh; phía Đông dài 21,6 mét giáp công trình anh Đ đang sử dụng. Diện tích đất này nằm trong tổng số diện tích 138m^2 đất của gia đình anh đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 801083 ngày 19-01-2010 tại tờ bản đồ số 28, số thửa 17, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên người sử dụng đất là anh Bùi Văn Hình cùng với vợ là Nguyễn Thị Y. Trị giá đất $88\text{m}^2 \times 5.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 484.000.000 \text{ đồng}$. Buộc anh Nguyễn Tất Đ và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại nguyên trạng diện tích đất ban đầu cho gia đình anh. Các công trình anh Đ, chị H xây dựng trên diện tích đất 88m^2 gồm: Móng xây gạch đỏ $18,15\text{m}^3$, phần đáy móng rộng 0,8 mét, mặt móng rộng 0,3 mét, chiều dài 22 mét, sâu 1,5 mét, giá trị còn lại: 14.021.000 đồng.

Phần bê tông cốt thép giằng khóa mặt móng $0,484\text{m}^3$ kích thước dày 0,1 mét, chiều dài 22 mét, chiều rộng 0,22 mét, giá trị còn lại: 739.000 đồng.

Bán mái tôn, kèo xà sắt V70x70, cột ống thép D60 nền bê tông, có điện, cửa sắt xếp, Tlờng xây gạch chỉ đỏ 0,22 mét, cao 4,3 mét (một bên Tlờng) diện tích 88m^2 , giá trị còn lại 102.588.000 đồng.

Tổng giá trị còn lại công trình xây dựng trên đất là: 117.348.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Y (vợ anh H) trình bày: Năm 2009 vợ chồng chị mua lại thổ đất ở của ông bà Thông ở thôn Q, xã T có diện tích 138m^2 . Năm 2010 anh chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thổ đất anh chị chưa vượt lập. Khoảng năm 2010 anh Đ thuê mảnh đất ở bên cạnh, anh Đ vượt lập xây dựng nhà cửa và đã lấn sang thổ đất của vợ chồng chị là 88m^2 . Chị đề nghị Tòa án buộc anh Đ phải trả lại cho gia đình chị phần đất đã lấn chiếm và tháo dỡ toàn

bộ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, hoàn lại đất như ban đầu cho gia đình chị.

Bị đơn, anh Nguyễn Tất Đ trình bày: Diện tích đất gia đình anh đang sử dụng là do mua lại của ông T, ông Hậu vào năm 2009, năm 2010 mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hậu sang gia đình anh. Loại đất anh mua là đất đấu thầu. Theo biên bản giao đất đấu thầu thì diện tích đất thuộc thửa đất 345, tờ bản đồ số 3 tại chèo A, Cầu Tào, thôn Q, xã T, huyện V có diện tích là $290\text{m}^2 - 176\text{m}^2 = 114\text{m}^2$ (176m^2 là lưu không đường điện) vào năm 2002 với thời hạn thầu là 50 năm. Trong quá trình chuyển nhượng, ông Hậu có nhờ cán bộ địa chính lúc đó là ông Phạm Văn X đến đo đạc mốc giới. Diện tích có trong bản đồ được giao là 290m^2 , cạnh Đông giáp Quốc lộ 10 là 10m; cạnh Tây giáp đất tập thể là 16m; cạnh Nam giáp đất lưu không là 23m, cạnh Bắc giáp đất anh Bộ + tập thể là $10\text{m} + 13\text{m}$ thuộc thửa đất 345, tờ bản đồ số 3 khu chèo A, Cầu Tào và được chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T thời đó là ông Đỗ Minh T và ông Phạm Văn X - cán bộ địa chính ký xác nhận. Bên cạnh Tây giáp nhà ông Bộ, bên cạnh Nam giáp với lưu không cống, hoàn toàn không giáp với đất của anh H. Theo hiện trạng thực địa năm 2010, đất của gia đình anh mua thì cạnh Nam giáp với lưu không cống, từ miệng cống giáp đất của nhà anh dịch ra là cột điện cao thế. Thời điểm đó ông X địa chính nói đất anh H giáp cạnh bên kia cột điện cao thế là hoàn toàn đúng vì đất của anh H đã có sổ đỏ mà đất sổ đỏ thì không thể nằm dưới hành lang an toàn lưới điện cao thế được. Như vậy đất của gia đình anh hoàn toàn không giáp với đất của anh H, việc anh H kiện gia đình anh lấn chiếm đất của gia đình anh H là hoàn toàn không có cơ sở. Cuối năm 2009 gia đình anh bắt đầu đổ đất để vượt lập, làm mặt bằng xây nhà đến đầu năm 2012 gia đình anh bắt đầu xây dựng các công trình trên đất. Quá trình xây dựng cán bộ xã T đã xuống yêu cầu anh phải viết đơn xin phép xây dựng, gia đình anh đã làm đơn xin phép xây dựng và đã được xác nhận vào đơn. Toàn bộ quá trình xây dựng không có cá nhân và tổ chức nào có ý kiến gì. Hiện nay trên diện tích đất thuê thầu này gia đình anh đã xây dựng nhà và các công trình phụ kiên cố để làm ăn buôn bán. Anh khẳng định không lấn chiếm đất nhà anh H, đất nhà anh không giáp ranh giới với đất nhà anh H, thổ đất nhà anh H cách đất nhà anh 01 cái cống, 01 cột điện cao thế cao 16m, hiện nay cống vẫn còn. Anh xác định khu đất anh đang ở thuộc đất hành lang đường điện cao thế, không lấn chiếm sang thổ đất nhà anh H và các hộ khác. Diện tích đất nhà anh đang sử dụng có cạnh giáp Quốc lộ 10 là 10m đúng như biên bản giao đất đấu thầu ngày 27-4-2012. Như vậy diện tích đất nhà anh H thiếu do đâu thì anh không biết. Anh không lấn chiếm sang đất nhà anh H nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H, chị Y là trả lại 88m^2 đất và hoàn lại cho anh H, chị Y tình trạng ban đầu của thửa đất.

Chị Nguyễn Thị H (vợ anh Đ) trình bày: Chị nhất trí với toàn bộ trình bày của anh Đ, chị khẳng định vợ chồng chị đã bỏ tiền ra vượt lập và xây dựng các công trình trên thửa đất nhận chuyển nhượng lại của anh Hậu. Gia đình chị không lấn chiếm đất nhà anh H nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H.

Những người làm chứng:

Ông Đỗ Minh T trình bày: Ngày 22-5-2013 ông có ký xác nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hậu và ông Đ, ông ký giấy này là do ông X địa chính xã thời điểm đó trình ký. Ông tin vào cán bộ địa chính xã và trước đó đã thấy hồ sơ giao thầu đất nên ông ký vào giấy chuyển nhượng đất. Thửa đất vợ chồng anh H nhận chuyển nhượng từ ông Thông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy trình. Năm 2012 khi hộ ông Nguyễn Tất Đ vượt lập đất để xây lán bán hàng, hộ ông Đ có làm móng nhà trên đất thuộc hành lang lưới điện và cH lên đất của hộ khác nên Ủy ban nhân dân xã T đã lập đoàn công tác, đi kiểm tra. Ngày 03-5-2012 sau khi kiểm tra, đoàn công tác đã lập biên bản về việc hộ ông Đ đã tự ý làm nhà trên đất thuộc hành lang lưới điện, cH lên đất của hộ khác, đoàn kiểm tra đã lập biên bản yêu cầu hộ ông Đ phải dừng ngay việc thi công lại đồng thời tháo dỡ toàn bộ diện tích vi phạm; yêu cầu hộ ông Đ phải dỡ bỏ hoàn trả lại mặt bằng cũ để cơ quan có thẩm quyền xác định rõ vị trí diện tích giao thầu. Đến ngày 07-5-2012 Ủy ban nhân dân xã T đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính về việc chuyển nhượng đất thầu trái phép – xây dựng dưới hành lang an toàn điện – lấn chiếm công tiêu nước đối với hộ ông Nguyễn Tất Đ, mức phạt là 2.000.000 đồng. Cùng ngày hộ ông Đ đã nộp phạt 2.000.000 đồng và đã dừng việc xây dựng. Sau đó hộ ông Đ có làm đơn xin di chuyển cột điện số 03 và dây tải điện thuộc khu vực hộ ông Đ xây dựng, một thời gian sau khi Điện lực Nam Định có chuyển tuY đường điện toàn bộ khu vực này và hộ ông Đ lại tiếp tục đổ đất để xây lán bán hàng. Ban đầu khi hộ ông Đ đổ đất xây lán khoảng năm 2013 thì hộ ông Đ chỉ đổ đất lấn chiếm miệng cống thoát nước và dưới hành lang an toàn điện chứ chưa lấn sang các hộ liền kề, sau này trong quá trình sử dụng hộ ông Đ mới đổ đất và xây dựng lán chiếm sang các hộ liền kề.

Ông Phạm Văn X – nguyên cán bộ địa chính xã T trình bày: Ông không nhớ cụ thể việc Ủy ban nhân dân xã T, huyện V giao thầu đất cho ông Hậu có hợp đồng giao thầu không. Ủy ban nhân dân xã T có chủ trương giao thầu đất để cho các hộ yên tâm đầu tư kinh doanh nên thời gian giao thầu đất kéo dài đến 50 năm nhưng tiền thuế giao thầu thì thu theo khóa của Hội đồng nhân dân. Anh H, chị Y nhận chuyển nhượng đất từ ông Thông, bà NH và đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Thửa đất này

không liên quan gì đến đường điện cao thế chạy qua khu vực Chéo A Cầu Tào và đất ông Hậu nhận khoán thầu. Khi hộ anh Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông Hậu và tiến hành vượt lập, xây dựng các công trình đã lấn sang đất của các hộ liền kề và miệng cống, ông đã nhiều lần lập biên bản dừng việc xây dựng vì trái phép nhưng ông Đ vẫn cố tình xây dựng lấn bán hàng. Hộ anh H và diện tích đất thầu của anh Đ cách nhau 01 cái miệng cống thoát nước, cống thoát nước lúc đó rộng khoảng 1 mét, trên miệng cống có đường điện chạy qua. Diện tích đất theo bản đồ đo đạc năm 2004 lưu tại xã có hai đường kẻ đỏ và đen, theo đường kẻ đen diện tích đất tăng lên 08 thửa thì ông không nhớ.

Ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị T1 trình bày: Năm 2004 ông T, bà T1 có mua diện tích đất thổ ở và diện tích đất đầu thầu của anh Phạm Văn Hậu. Năm 2006 ông bà đã bán cho anh Đinh X Bộ diện tích đất ở $138m^2$, đến năm 2010 ông bà bán tiếp cho anh Đ diện tích đất thầu $230m^2$ với số tiền là 185.000.000 đồng có chiều mặt đường là 10 mét, chiều sâu 23 mét. Diện tích đất này vì vẫn đứng tên anh Phạm Văn Hậu nên ông đã nhờ anh Hậu chuyển hồ sơ để giảm các thủ tục cho gọn nhẹ. Đến năm 2012 anh Hậu mới giúp các thủ tục chuyển sang thầu cho anh Đ. Ông bán cho anh Đ toàn bộ diện tích đất đầu thầu $230m^2$, đất này có đường điện đi qua nên không được cấp bìa đỏ.

Theo cung cấp của đại diện Điện lực huyện V: Việc chuyển tuY đường điện đi qua khu vực Chéo A, Cầu Tào nơi có diện tích đất đang tranh chấp là do lộ trình chuyển tuY từ trước nhưng đến năm 2010 mới có quyết định của cấp có thẩm quyền.

Theo cung cấp của chính quyền xã T, huyện V: Toàn bộ khu đất thuộc Chéo A, Cầu Tào khoảng từ năm 1995 đến năm 2000 Ủy ban nhân dân xã T đã giao đất khu vực này trái thẩm quyền cho các hộ dân. Khu vực này thời điểm đó thể hiện trên bản đồ năm 1983, chỉnh lý năm 1988 được ghi là mặt nước hoang thung đào, sau khu đất này được đo đạc lại và quy chủ. Từ trước năm 2000 Ủy ban nhân dân xã T giao đất khu vực này trái thẩm quyền cho các hộ dân, sau đó được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Sau năm 2000 giải tỏa Quốc lộ 10, đất của các hộ chỉ còn $78m^2$ ($6m \times 13m$). Vì diện tích đất còn ít nên các hộ dân ở khu vực này đều có nguyện vọng được mua thêm tuY 02 với diện tích $60m^2$, sâu 10 mét rộng 6 mét và đã được Ủy ban nhân dân xã đồng ý thu tiền, bán cho các hộ dân diện tích đất phía sau. Diện tích đất của hộ nào thì hộ đó được kéo thẳng từ thổ đất đó ra phía sau thuộc đất thung đào và diện tích đất của các hộ là $138m^2$ ($6m \times 23m$). Diện tích đất của anh Bùi Văn H nhận chuyển nhượng từ hộ ông Thông, bà NH từ tháng 12-2009. Tháng 01-2010 hộ anh H, chị Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 801083 ngày 19-01-2010 tại thửa số 17, tờ bản đồ số 28, diện tích $138m^2$, địa chỉ: xã T, huyện V, tỉnh Nam Định đứng

tên người sử dụng đất là anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y còn diện tích đất hộ anh Đ đang sử dụng là đất thầu. Ông Phạm Văn X làm cán bộ địa chính xã khoảng từ năm 1992 đến năm 2014 thì ông X tự ý bỏ việc và sau đó ông X bị xử phạt 12 năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Vì ông X tự ý bỏ việc, không có sự bàn giao do đó hồ sơ lưu trữ của xã không còn đầy đủ. Khu đất này, tại Ủy ban nhân dân xã T có lưu trữ 02 bản đồ gồm bản đồ năm 1983 chỉnh lý năm 1988 và bản đồ đo đạc năm 2004. Theo bản đồ năm 1983 chỉnh lý năm 1988 thể hiện diện tích đất khu vực này là mặt nước hoang thung đào. Theo bản đồ đo đạc năm 2004 thì khu đất này thể hiện trên bản đồ có hai đường kẻ: Theo đường kẻ đen thì khu vực này có 07 thửa đất, các cạnh của từng thửa đất được kẻ thẳng vuông góc với Quốc lộ 10 và hình thể của từng thửa đất là hình chữ nhật. Theo đường kẻ đỏ thì khu đất này có 08 thửa đất và các cạnh của từng thửa đất được kẻ chéo góc với Quốc lộ 10, hình thể của từng thửa đất là hình bình hành. Thực tế sử dụng và hàng năm thu nộp thuế đất thì khu đất này chỉ có 07 thửa gồm các thửa 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 thuộc tờ bản đồ số 27, 28; các thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn vì sao bản đồ đo đạc năm 2004 lưu trữ tại xã T lại có hai đường kẻ đen và kẻ đỏ thì chính quyền địa phương không biết. Hiện các hộ dân thuộc những thửa trên thì có hộ đã xây dựng nhà ở. Qua khảo sát tại trích đo hiện trạng khu đất Chéo A, Cầu Tào thuộc tờ bản đồ số 27, 28 ngày 15-9-2015 thì có hộ dân đã sử dụng thửa đất với chiều dài các cạnh là chéo góc với Quốc lộ 10, hình thể của thửa đất là hình bình hành. Hiện tại thửa đất số 15,16,17 chưa có hộ nào vượt lập, xây dựng nhà, vẫn còn là đất thung đào. Giáp đất anh Đ đang sử dụng về phía Tây có miệng cống thoát nước. Việc anh Nguyễn Tất Đ xây dựng công trình trên đất Ủy ban nhân dân xã T đã có nhiều biên bản làm việc, ngày 07-5-2012 đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính về việc chuyển nhượng thầu trái phép, xây dựng dưới hành lang an toàn đường điện, lấn chiếm cống tiêu nước, hình thức xử phạt Cảnh cáo, mức phạt 2.000.000 đồng.

Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện V: Nguồn gốc diện tích đất của hộ anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Y là nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Thông và bà Phạm Thị NH. Diện tích đất này thuộc khu vực Chéo A, Cầu Tào. Thời điểm khoảng năm 1995 đến năm 2000 thì Ủy ban nhân dân xã T giao khu đất này trái thẩm quyền cho các hộ dân. Khu đất này được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1983 được chỉnh lý năm 1988 được ghi là mặt nước hoang thung đào. Sau đó được Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định hợp pháp hóa diện tích đất được Ủy ban nhân dân xã cấp sai thẩm quyền mà có thu tiền nhưng số tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước. Việc cấp thêm diện tích đất về phía sau cho các hộ chưa được chỉnh lý trên bản đồ được phê duyệt. Hộ ông Thông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009, từ tháng 12-

2009 ông Thông chuyển nhượng đất cho anh H, chị Y. Tháng 01-2010 anh H và chị Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng giữa hộ ông Trương Văn Thông với hộ ông Bùi Văn H thì hoàn toàn đúng quy trình và hợp pháp. Qua xem xét các tài liệu thì diện tích đất khu vực này (tính từ chân cầu Tào đến khu đất đang tranh chấp) chỉ được cấp cho 07 hộ dân gồm các hộ có thửa số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, tất cả 07 hộ này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất cấp cho các hộ theo sơ họa mặt bằng thì về hình thể và các cạnh đúng như hồ sơ giao đất, hồ sơ chia tách, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể: Chiều dài các cạnh của từng thửa đất được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10, hình thể của từng thửa đất là hình chữ nhật. Khu đất này hiện nay chỉ có hai bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có căn cứ pháp lý là bản đồ giải thửa (299-TTg) năm 1988 xã T và bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 xã T hiện đã được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 xã T được phê duyệt lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên môi trường thì khu đất này cũng chỉ được cấp cho 07 hộ dân, gồm các hộ có số thửa 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, các cạnh của từng thửa cũng được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10 và hình thể của từng thửa đất là hình chữ nhật. Các cạnh và hình thể của từng thửa đất, từ thửa số 11 đến thửa số 17 giống bản đồ đo đạc 2004 lưu trữ tại xã T theo đường kẻ đen. Bản đồ đo đạc năm 2004 lưu trữ ở xã T thể hiện khu đất này có hai đường kẻ gồm đường kẻ đen và đường kẻ đỏ; Với đường kẻ đen thì khu đất này có 07 thửa đất, các cạnh của từng thửa đất được kẻ thẳng vuông góc với Quốc lộ 10 và hình thể của từng thửa đất là hình chữ nhật; Với đường kẻ đỏ thì khu đất này có 08 thửa đất và các cạnh của từng thửa đất được kẻ chéo góc với Quốc lộ 10, hình thể của từng thửa đất là hình bình hành, bản đồ này chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên không có căn cứ pháp lý. Nếu hiện trạng các hộ dân ở khu đất này mà sử dụng diện tích đất theo đường kẻ đỏ như bản đồ đo đạc năm 2004 lưu trữ tại xã T là không đúng theo hồ sơ giao đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/TCDS-ST ngày 17-10-2018 của Toà án nhân dân huyện V đã Quyết định:

Căn cứ các Điều 91, 92, 93, 143, 147, 186 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 105, Điều 107 Luật đất đai 2003;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y về việc buộc anh Nguyễn Tất Đ, chị Nguyễn Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình anh là 88m², có các chiều: Phía bắc dài 6

mét giáp đất Ủy ban nhân dân xã, phía nam dài 1,5 mét giáp Quốc lộ 10, phía tây dài 23 mét giáp diện tích đất của gia đình anh, phía đông dài 21,6 mét giáp công trình anh Đ đang sử dụng trị giá đất $88m^2 = 484.000.000$ đồng và buộc anh Nguyễn Tất Đ và chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại nguyên trạng diện tích đất ban đầu cho gia đình anh, giá trị còn lại công trình xây dựng trên đất là 102.588.000 đồng.

2. Xác định thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 (năm 2004), diện tích đất ở $138m^2$, địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Nam Định được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 2286/132/QĐ-UBND ngày 19-01-2010 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Bùi Văn H và Nguyễn Thị Y là tài sản hợp pháp của anh H, chị Y; thửa đất có các cạnh: Phía bắc giáp đất Ủy ban nhân dân xã T dài 6m, phía nam giáp Quốc lộ 10 dài 6m, phía tây giáp đất hộ bà Toan dài 23 mét, phía đông giáp đất công trình xây dựng hộ anh Đ đang sử dụng dài 23m; (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 29 tháng 10 năm 2018, anh Bùi Văn H là nguyên đơn trong vụ án có kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2018/TCDS-ST ngày 17-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện V. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh.

Tại phiên tòa:

- Anh Bùi Văn H: vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Anh Bùi Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Không có căn cứ xác định có việc anh Nguyễn Tất Đ, chị Nguyễn Thị H đã xây dựng công trình lấn sang đất nhà anh H. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Tất Đ phải trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm và phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại nguyên trạng đất ban đầu cho gia đình nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu buộc vợ chồng anh Nguyễn Tất Đ, chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm và phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Hơn nữa, quyền lợi và nghĩa vụ của anh Nguyễn Tất Đ và chị Nguyễn Thị H cũng là thống nhất. Do vậy, cần xác định anh Nguyễn Tất Đ và chị Nguyễn Thị H đều là bị đơn trong vụ án.

[2] Xét kháng cáo của anh Bùi Văn H, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp thuộc khu vực Chéo A, Cầu Tào, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định chủ sử dụng là ông Trương Văn Thông và bà Phạm Thị NH. Hộ ông Trương Văn Thông và bà Phạm Thị NH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-01-2009 có diện tích 138m² tại thửa đất số 17 tờ bản đồ số 28 thuộc xã T, huyện V, tỉnh Nam Định. Cuối năm 2009 ông Thông, bà NH chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y. Ngày 19-01-2010 anh Bùi Văn H, chị Nguyễn Thị Y đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 801083 ngày 19-01-2010 với diện tích đất ở 138m² tại tờ bản đồ số 28, số thửa 17, thuộc xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trương Văn Thông với hộ anh Bùi Văn H thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 138m², vị trí thửa 17 tờ bản đồ số 28 bản đồ năm 2004 có ranh giới phía Đông giáp đất Ủy ban dài 23 mét, phía Tây giáp đất bà Toan dài 23 mét, phía Nam giáp Quốc lộ 10 dài 6 mét, phía Bắc giáp đất Ủy ban dài 6 mét.

Theo cung cấp của chính quyền địa phương; Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thì: Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất giữa hộ ông Trương Văn Thông và bà Phạm Thị NH với anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y là hợp pháp, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Theo sơ họa mặt bằng trong trích lục bản đồ địa chính thì các cạnh phía Đông và phía Tây của thửa đất 17 tờ bản đồ số 28 (thuộc xã T, huyện V, tỉnh Nam Định) được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10, hình thể của thửa đất là hình chữ nhật. Bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 thể hiện diện tích thửa đất số 17 các cạnh cũng đều được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10 và hình thể của thửa đất là hình chữ nhật.

Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thì: Diện tích đất khu vực tính từ chân cầu Tào đến khu đất đang tranh chấp chỉ được cấp cho 07 hộ dân gồm các hộ có thửa số 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; tất cả 07 bộ này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất cấp cho các hộ theo sơ họa mặt bằng thì về hình thể và các cạnh đúng như hồ sơ giao đất, hồ sơ chia tách, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chiều dài các cạnh của từng thửa đất được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10, hình thể của từng thửa đất là hình chữ nhật. Khu đất này hiện nay chỉ có hai bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, có căn cứ pháp lý đó là bản đồ giải thửa (299-TTg) năm 1988 xã T và bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 xã T hiện đã được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định. Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 xã T được phê duyệt lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai, Sở tài nguyên và môi trường thì khu đất này cũng chỉ được cấp cho 07 hộ dân, gồm các hộ có số thửa 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, các cạnh của từng thửa cũng được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10 và hình thể của từng thửa đất là hình chữ nhật. Các cạnh và hình thể của từng thửa đất (từ thửa số 11 đến thửa số 17) giống bản đồ đo đạc 2004 lưu trữ tại xã T theo đường kẻ đen. Bản đồ đo đạc năm 2004 lưu trữ ở xã T thể hiện khu đất này có hai đường kẻ gồm đường kẻ đen và đường kẻ đỏ; bản đồ này chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên không có căn cứ pháp lý. Nếu hiện trạng các hộ dân ở khu đất này mà sử dụng diện tích đất theo đường kẻ đỏ như bản đồ đo đạc năm 2004 lưu trữ tại xã T là không đúng theo hồ sơ giao đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 được phê duyệt lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên môi trường thể hiện diện tích đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 thuộc xã T, huyện V, tỉnh Nam Định có các cạnh cũng đều được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10 và hình thể của thửa đất cũng là hình chữ nhật.

Qua khảo sát và lồng ghép bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 thì thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 không có sự thay đổi, vẫn giữ nguyên diện tích là 138m² có vị trí: phía Bắc giáp đất Ủy ban nhân dân xã dài 6m, phía Nam giáp Quốc lộ 10 dài 6m, phía Tây giáp đất hộ bà Toan dài 23 mét, phía Đông giáp công trình anh Đ đang sử dụng dài 23m. Các cạnh chiều dài của thửa đất vẫn thẳng, vuông góc với Quốc lộ 10, hình thể của thửa đất là hình chữ nhật đúng như diện tích đất anh H được nhận chuyển nhượng và như sơ họa mặt bằng, trích lục bản đồ địa chính trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Thông, bà N với hộ anh H, chị Y.

Tại phiên toà, anh Nguyễn Tất Đ và chị Nguyễn Thị H trình bày: không có việc anh chị xây dựng công trình lấn sang đất nhà anh H vì đất nhà anh chị thuộc khu đất đấu thầu và thực tế thì giữa thổ đất nhà anh với thổ đất nhà anh H còn cách nhau một công thoát nước của quốc gia rộng 2,3m hiện nay công vẫn còn. Khi xây dựng công trình anh có đổ tràn đất lên công nhưng đã bị xử lý và anh đã thu dọn lại nhưng không lấn sang phần đất nhà anh H. Anh H, chị Y cho rằng anh Đ, chị H đã xây dựng công trình lấn chiếm sang đất nhà anh là 88m² có các chiều: phía Bắc dài 6 mét giáp đất Ủy ban nhân dân xã, phía Nam dài 1,5 mét giáp Quốc lộ 10, phía Tây dài 23 mét giáp diện tích đất của gia đình anh, phía Đông dài 21,6 mét giáp công trình anh Đ đang sử dụng. Nhưng anh H, chị Y lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có việc anh Đ, chị H đã xây dựng công trình lấn sang đất nhà anh 88m². Mà anh H cho rằng, vào khoảng tháng 8 năm 2015 anh được cán bộ địa chính xã gọi lên thông báo là qua đo đạc lại thì đất nhà anh bị thiếu 88m² nên anh đã khởi kiện.

Từ những căn cứ nêu trên, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất nhà anh H, chị Y vẫn đủ 138m² và không bị gia đình anh Đ, chị H lấn chiếm 88m² là có căn cứ. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của anh H, chị Y không được chấp nhận.

Anh Bùi Văn H có kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Như vậy, xác định diện tích đất của anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y là 138m² có các cạnh: phía Bắc giáp đất của Ủy ban nhân dân xã T dài 6m, phía Nam giáp Quốc lộ 10 dài 6m, phía Tây giáp đất bà Toan dài 23 mét, phía Đông giáp đất Ủy ban dài 23m; cạnh phía Đông và cạnh phía Tây được kéo thẳng vuông góc với Quốc lộ 10, hình thể của thửa đất là hình chữ nhật như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 801083 ngày 19-01-2010 Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ anh H, chị Y tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 diện tích là 138m² thuộc xã T, huyện V, tỉnh Nam Định.

[3] Do không có căn cứ xác định diện tích đất của anh H, chị Y bị anh Đ, chị H lấn chiếm nên yêu cầu buộc anh Đ, chị H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại nguyên trạng đất cho gia đình anh H, chị Y cũng không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Theo qui định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147,148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y về việc buộc anh Nguyễn Tất Đ, chị Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình anh là 88m², có các chiều: Phía Bắc dài 6 mét giáp đất Ủy ban nhân dân xã; phía Nam dài 1,5 mét giáp Quốc lộ 10; phía Tây dài 23 mét giáp diện tích đất của gia đình anh; phía Đông dài 21,6 mét giáp công trình anh Đ đang sử dụng; và buộc anh Nguyễn Tất Đ, chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại nguyên trạng diện tích đất ban đầu cho gia đình anh chị.

2. Xác định thửa đất số 17, tờ bản đồ số 28 có diện tích 138m², địa chỉ: Xã T, huyện V, tỉnh Nam Định được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 80108 ngày 19-01-2010 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Bùi Văn H và Nguyễn Thị Y là tài sản hợp pháp của anh H, chị Y. Thửa đất có các chiều cạnh: Phía Bắc giáp đất Ủy ban nhân dân xã T dài 6m; phía Nam giáp Quốc lộ 10 dài 6m; phía Tây giáp đất hộ bà Toan dài 23 mét; phía Đông giáp đất công trình xây dựng hộ anh Nguyễn Tất Đ đang sử dụng dài 23m.

(có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Bùi Văn H và chị Nguyễn Thị Y phải nộp 300.000 đồng. Đối trừ số tiền anh H đã nộp tạm ứng án phí là 2.300.000đ theo biên lai thu tiền số AB/2010/0006790 ngày 23-11-2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, hoàn trả lại cho anh H số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Bùi Văn H không phải nộp. Hoàn trả lại cho anh H số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 09852 ngày 29-10-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Vụ Bản;
- Chi cục THADS huyện Vụ Bản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Đã ký

Mai Thị Minh Hồng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Hà Nam

Mai Anh Tuấn

Mai Thị Minh H

