

Bản án số: 72/2023/DS-PT
Ngày 18 - 8 - 2023
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DẠH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn M

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ H;

Bà Lê Thị Bích N.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc L - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh V.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V:** Bà Lê Thị H - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 60/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2023/QĐ-PT ngày 02/08/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện P, tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện P, tỉnh V và ông Đặng Đức A, sinh năm 1983; trú tại: Khu đô thị H, phường C, thành phố P, tỉnh V (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trung Đ, sinh năm 1970; sinh quán: Thôn X, xã T, huyện P, tỉnh V; hiện nay công tác tại: Đoàn biên phòng, huyện Đ, tỉnh G (có mặt);

Bà Nguyễn Thị Z, sinh năm 1974 địa chỉ: Thôn X Đ, xã T, huyện P, tỉnh V (có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị Z, sinh năm 1974 địa chỉ: Thôn X Đ, xã T, huyện P, tỉnh V (có mặt);

3. Người làm chứng: Chị Phạm Thị M, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn X Đ, xã T, huyện P, tỉnh V (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị L là bà Trần Thị Tr và ông Đặng Đức A Trnh bày:

Ngày 10/10/1995, bà Trần Thị L được UBND huyện Vĩnh Lạc (cũ) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 332m² ở thôn X, xã T, huyện P. Thửa đất trên là liền thổ không hề có đường đi hay bị đứt đoạn, gồm hai mặt tiền một mặt giáp đường QL2C một mặt giáp đường dân sinh thôn X. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ bà L để lại cho bà L. Năm 2003, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trung Đ, bà Nguyễn Thị Z 92m² đất, diện tích còn lại theo giấy chứng nhận của bà L là 240m². Đến năm 2011, bà L tặng cho chị Phạm Thị M và chị Phạm Thị A (con gái bà L) mỗi người 152m², tổng diện tích bà L tặng cho chị M và chị A là 304m² nhưng vẫn còn 01 phần diện tích đất giáp với đất của vợ chồng ông Đ, bà Z. Việc bà L bán đất cho ông Đ, bà Z và cho hai con gái diện tích lớn hơn diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn còn phần đất giáp với đất nhà ông Đ, bà Z là hoàn toàn bình thường, vì diện tích đất được giao có biến động tăng, giảm theo hiện trạng sử dụng đất. Phần diện tích đất còn lại giáp với đất của vợ chồng ông Đ, bà Z thì bà L cho chị M trông coi, quản lý. Năm 1998, bà Trần Thị Tr (em gái bà L) có thửa đất giáp đất bà L cũng chuyển nhượng cho ông Đ, bà Z 100m² đất, việc các bên mua bán đã làm thủ tục chuyển nhượng năm 2003 và các bên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; chị M và chị A cũng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, tổng diện tích đất ông Đ, bà Z nhận chuyển nhượng của bà L và bà Tr là 192m² (gộp thành 01 thửa), phần đất này không phải Nhà nước giao nên không thể biến động tăng lên được.

Hiện tại, không hiểu vì sao mà UBND xã T lại tự ý lấy phần đất của bà L ra làm đường nhưng không thấy quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay bất cứ một quyết định thu hồi đất nào liên quan đến phần đất của bà L. Việc UBND xã T tự ý vẽ thêm một con đường chạy qua phần đất của bà L là sai không đúng với quy định. Năm 2019, vợ chồng ông Đ, bà Z làm nhà trên phần đất mua của bà L và bà Tr, khi làm nhà ông Đ có sang hỏi chị M (con gái bà L được giao quản lý và trông coi phần đất còn lại của bà L), mục đích mượn phần đất này để vật liệu xây dựng nên chị M đồng ý nhưng sau đó ông Đ lại xây dựng luôn công Trnh kiên cố trên phần đất này. Chị M đã làm đơn gửi UBND xã T yêu cầu giải quyết nhưng ông Đ vẫn cố tình xây dựng, các bên nhiều lần hòa giải nhưng không thành.

Nay bà L yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Z sử dụng đúng 192m² đất mà bà L và bà Tr đã bán cho ông, bà từ năm 2003. Yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Z phải

tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho gia đình bà L phần diện tích đất lấn chiếm là 64m².

Bị đơn ông Nguyễn Trung Đ, bà Nguyễn Thị Z Trình bày: Năm 2003, ông bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất, thửa đất thứ nhất là của bà Trần Thị Tr có diện tích 100m², thửa đất thứ hai là của bà Trần Thị L có diện tích 92m² tổng cộng là 192m², trên đất không có tài sản gì. Ông bà đã trả đủ tiền cho bà L, bà Tr. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo thủ tục và ông Đ đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 02/12/2003, đứng ông Nguyễn Trung Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà có xây 01 ngôi nhà mái bằng, 02 gian công trình phụ để ở và tường bao xung quanh đất thời điểm này hai bên cũng không có tranh chấp gì.

Đến tháng 01/2019, ông bà phá nhà cũ để xây 01 ngôi nhà 03 tầng, trước khi xây nhà ông Đ có ra UBND xã T xin 01 trích lục bản đồ của thửa đất, sau đó ông bà căn cứ vào trích lục thửa đất và diện tích đất có trong giấy chứng nhận QSDĐ, căn cứ vào quy hoạch đường quốc lộ 2C năm 2001 để xây nhà. Khi xây nhà, ông bà xây trên nền móng cũ không xây lấn chiếm ra hành lang đường, không xây nhà vượt qua mốc lộ giới, không lấn chiếm đường ngõ (đường ngõ rộng 3,1m). Tổng diện tích xây dựng nhà ở, hiên hè, ô bao chân móng của gia đình là 180,48m² vậy vẫn còn khoảng 11,52m² đất chưa xây dựng, diện tích đất này nằm phía trước nhà tiếp giáp với hành lang đường quốc lộ 2C, phía sau nhà giáp với đường ngõ xóm sau đó mới đến nhà chị M. Khi xây nhà, ông bà có để chừa lại một phần diện tích đất phía sau nhà để bảo vệ chân móng nhà khoảng hơn 09m² (phần đất này giáp với đường ngõ xóm rộng 03 mét). Thực tế chị M (con gái bà L) thường đẩy rác đến gần nhà của ông bà để đốt làm ảnh hưởng đến tường nhà, ông bà đã nhiều lần nhắc nhở chị M nhưng chị vẫn đốt rác làm ảnh hưởng đến tường nhà của ông bà. Vì vậy ông bà mới xây 01 bức tường cao khoảng 01m dài khoảng 10,20m chạy theo đường chéo của đất để bảo vệ móng nhà, khi xây tường chị M cho rằng ông bà xây không đúng trên đất của mình lấn sAg đất của bà L. Sau đó chị M làm đơn đề nghị thôn và UBND xã T giải quyết nhưng chị không đưa ra được chứng cứ gì. Theo ông Đ, bà Z thửa đất của bà L đã chuyển nhượng cho ông bà 92m², còn lại 240m² bà L đã tặng cho hai con gái là chị A và chị M mỗi người 152m² đất, nên hiện bà L không còn đất nữa.

Nay bà L cho rằng ông, bà xây nhà lấn sang đất của gia đình bà L là 64m² và yêu cầu ông, bà phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà L ông, bà không đồng ý. Vì ông, bà xây nhà và tường bao chân móng nhà đúng trên phần đất của mình không lấn sAg đất của gia đình bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã T do ông Nguyễn Phùng Xuân - Chủ tịch vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Theo bản đồ 299 cA về năm 1987 thửa đất của hộ bà Trần Thị L và bà Trần Thị Tr (C) là 01 phần của ba thửa đất số 219, 221 và 222 tổng diện tích là 432m² ở thôn X, xã T. Thửa đất

của hộ ông Nguyễn Trung Đ, bà Nguyễn Thị Z nhận chuyển nhượng của bà L và bà Tr có diện tích 192m² nằm trong diện tích đất của bà L và bà Tr. Theo bản đồ VN 2000 đo đạc năm 2011, thửa đất của bà L thuộc thửa số 178, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,4m² + thửa đất số 179, tờ bản đồ số 06, diện tích 161m² tổng diện tích hai thửa là 313,4m². Theo giấy chứng nhận QSDĐ bà L có diện tích là 332m² (GCN H530265 chủ sử dụng đất Trần Thị L).

Theo bản đồ VN 2000 đo đạc năm 2011, thửa đất của ông Nguyễn Trung Đ, bà Nguyễn Thị Z thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 06, diện tích 192m² do ông Đ nhận chuyển nhượng của bà L 92m² và nhận chuyển nhượng của bà Tr 100m² tổng cộng là 192m² (GCN H530265 chủ sử dụng đất Nguyễn Trung Đ). Quá trình hòa giải UBND xã đã tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trạng thửa đất tranh chấp giữa hai hộ và xác định diện tích hộ ông Đ, bà Z nhận chuyển nhượng bao nhiêu thì sử dụng đúng theo diện tích nhận chuyển nhượng theo bản đồ VN 2000. Đối với phần diện tích đất ông Đ, bà Z sử dụng ngoài giấy chứng nhận QSDĐ (phần đất không tiếp giáp với đất nhà bà L), thuộc quản lý của UBND xã T thì địa phương tạm giao cho các hộ quản lý mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay bà L yêu cầu gia đình ông Đ, bà Z phải sử dụng đúng diện tích 192m² đất mà bà L và bà Tr đã bán cho từ năm 2003. Phần diện tích đất 64m² ông Đ, bà Z xây nhà lán sAg, yêu cầu phải tháo dỡ công trình trả lại cho bà L phần diện tích đất lấn chiếm trên. Quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, vì bản công việc của địa phương nên ông Xuân đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng chị Phạm Thị M tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Chị là con gái của bà Trần Thị L và ông Phạm Duy Thuyết (chết năm 2020), bố mẹ chị sinh được 02 người con là chị Phạm Thị A và chị là Phạm Thị M. Hiện nay vợ chồng chị đang ở trên thửa đất diện tích 152m² nguồn gốc là của ông bà ngoại để lại cho bố mẹ chị, sau đó bố mẹ chị cho riêng chị từ năm 2011 và chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên không giáp với đất của ông Đ, bà Z và cũng không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa mẹ chị và ông Đ, bà Z. Nhưng giữa đất nhà chị và đất nhà ông Đ, bà Z có 01 khoảng đất trống chiều rộng khoảng 03 mét, chiều dài bao nhiêu mét chị không nhớ phần đất này là của bà L (mẹ chị) hiện chị đang trồng chuối. Lý do có phần đất này là do UBND xã T (ông Vụ cán bộ địa chính cũ) nói với mẹ chị là “Gia đình không được làm nhà xây dựng trên khoảng đất này vì có dự án mở đường”, vì vậy gia đình mới để khoảng đất trống này. Mẹ chị và bà Trần Thị Tr (dì ruột chị) có bán cho gia đình ông Đ, bà Z tổng cộng là 192m² đất, (trị giá bao nhiêu tiền và bán năm nào chị không nhớ). Sau đó gia đình ông Đ, bà Z đã làm thủ tục sang tên và được cấp sổ đỏ, giữa chị và bà Z (vợ ông Đ) có mâu thuẫn do ý kiến ở với nhau.

Năm 2019, gia đình ông Đ, bà Z xây nhà có lán sAg đất của mẹ chị (lán sAg phần đất trồng bao nhiêu mét chị không biết). Diện tích đất này ông Đ, bà Z đã xây tường bao ngăn cách và không có cây cối gì (trước kia trồng 01 cây đu đủ nhưng hiện nay đã bị chết). Nay chị xác định thửa đất chị đAg quản lý, sử dụng không có liên quan gì đến phần đất trAh chấp giữa mẹ chị và gia đình ông Đ, bà Z. Việc mẹ chị yêu cầu ông Đ, bà Z trả lại phần đất lấn chiếm đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, do công việc bận nên chị đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Với nội dung trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh V quyết định:

Áp dụng các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Trung Đ, bà Nguyễn Thị Z phải tháo dỡ công Trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà Trần Thị L phần diện tích đất lấn chiếm là 64m² ở thôn X, xã T, huyện P, tỉnh V.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà Trần Thị L có đơn kháng cáo, không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Đ cho rằng ông bà sử dụng đúng diện tích theo trích lục thửa đất, ngày 16/9/2015, xây đúng mốc giới đất đã nhận chuyển nhượng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh V phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các đương sự, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh V căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh V. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L, làm trong hạn luật định, theo đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đã xây lấn sAg đất nhà nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại 64m² đất. Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh V tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Vì Ủy ban nhân dân cấp xã là cơ quan hành chính có trách nhiệm quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai tại địa phương theo thẩm quyền; tranh chấp giữa các đương sự không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân xã T theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sai sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ án cũng như quyền, nghĩa vụ của các đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm xác định Ủy ban nhân dân xã T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên không triệu tập tham gia tố tụng. Yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách của đương sự để tránh lặp lại sai sót này trong các vụ án khác.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của bà Trần Thị L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa đề nghị tòa án cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện bà Trần Thị L có thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 332m² được UBND huyện Vĩnh Lạc (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/1995. Ngày 24 tháng 10 năm 2003, bà L chuyển nhượng cho ông Đ 92m²; bà Trần Thị Tr (em bà L) cũng có 01 thửa đất tiếp giáp với bà L diện tích 100m² cũng chuyển nhượng cho ông Đ, bà Z toàn bộ 100m² làm thủ tục chuyển nhượng vào năm 1998 và năm 2003 mới làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Nguyễn Trung Đ được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003, thửa 177, tờ bản đồ 6, diện tích 192 m².

Bà L khai năm 2019, vợ chồng ông Đ, bà Z làm nhà trên phần đất mua của bà L và bà Tr, khi làm nhà ông Đ có sAg hỏi chị M (con gái bà L được giao quản lý và trông coi phần đất còn lại của bà L), mục đích mượn phần đất này để vật liệu xây dựng nên chị M đồng ý nhưng sau đó ông Đ lại xây dựng luôn công Trnh kiên cố trên phần đất này. Theo bà L, bà Tr thì các bà chuyển nhượng cho ông Đ, cụ thể: bà L chuyển nhượng 92m² (chiều dài thửa đất là 20m, chiều rộng thửa đất là 4,6m); còn bà Tr chuyển nhượng cho ông Đ 100m² (chiều dài 20m và chiều rộng là 05m). Bà L cho rằng ông Đ, bà Z sử dụng không đúng diện tích

đất đã được nhận chuyển nhượng, cụ thể là đã xây lần khoảng 64m² đất của gia đình nhà bà. Ông Đ, bà Z cho rằng đã sử dụng đúng diện tích được mua, không lấn đất của bà L, bà Tr. Theo ông Đ thừa nhận việc ông xây nhà 03 tầng năm 2019 không báo cáo chính quyền địa phương để đo đạc xác định mốc giới. Thực tế, theo như biên bản đo đạc ngày 05 tháng 11 năm 2020 thì hiện ông Đ, bà Z sử dụng diện tích đất 237,8m² lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng 192m², với diện tích là 45,8m², (chưa kể phần diện tích đất ngõ rộng 3m nhân với chiều rộng đất của ông Đ) (BL 122).

Các bên bà L, bà Tr, ông Đ và bà Z đều thừa nhận, việc chuyển nhượng đất đều có giấy tờ, hợp đồng mua bán, có làm hồ sơ thủ tục qua chính quyền địa phương và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 192m². Bà L, bà Tr cho rằng không lý gì ông Đ nhận chuyển nhượng 192m² nay lại sử dụng nhiều hơn diện tích đất mua, điều này là vô lý, vì ông Đ không thuộc trường hợp được cấp đất để sử dụng nên không có sai số đo đạc, cũng như ông Đ không tự khai hoAg thêm được.

Như vậy, các bên khai khi chuyển nhượng đất có hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập được hồ sơ đất bà L chuyển nhượng cho anh Đ (chỉ có bản photo hợp đồng chuyển nhượng BL263); hồ sơ đất bà Tr chuyển nhượng cho anh Đ cụ thể như thế nào, chiều cạnh thửa đất bà Tr, bà L đã bán cho anh Đ, chị Z như thế nào? hồ sơ đất của bà L, bà Tr trước đây có lưu giữ không, thể hiện chiều cạnh như thế nào. Anh Đ nhận chuyển quyền sử dụng đất hai lần thì được cấp mấy lần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai hay một lần (hiện hồ sơ chỉ có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đ). Chiều cạnh thửa đất cấp cho anh Đ các lần như thế nào? Có đúng chiều, cạnh dài như bà L, bà Tr khai không? Thể hiện tiếp giáp các cạnh như thế nào, nhất là mốc giới tính từ lộ giới Quốc lộ đến phần đất nhà bà L đang sử dụng.

Theo bà Tr, bà L thì anh Đ đã xây dựng không đúng ranh giới đất, xây lùi phía mặt đường, không xây hết phần đất nhận chuyển nhượng phía giáp đường Quốc lộ mà xây lùi vào phía sau nên lấn đất nhà bà L. Bà Tr, bà L khai bán đất cho anh Đ phần đất tiếp giáp từ đất đường Quốc lộ trở vào là 20m nay ông Đ, bà Z xây lùi vào rất nhiều so với các hộ khác nay chiều dài đất nhiều hơn nên lấn đất là đúng; nhưng về phía anh Đ, chị Z vẫn cho rằng mình sử dụng đúng phần đất được mua. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác định, điều tra làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng thì mốc lộ giới đường quốc lộ như thế nào, từ điểm nào để xác định? Bà L, Tr bán phần đất giáp quốc lộ thì tính từ đâu? để từ đó có căn cứ giải quyết chính xác.

Tại sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 05/11/2020 của Công ty cổ phần đo đạc và tư vấn đầu tư V xác định hình thửa đất của ông Đ, bà Z áp theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà Z bản đồ địa chính VN 2000 đo đạc năm 2011, trong khi thửa đất chuyển nhượng của bà L có từ trước

đây (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995), được xác định theo bản đồ 299 (can vẽ năm 1987), hợp đồng chuyển nhượng đất các bên thực hiện từ năm 2003. Như vậy, việc áp bản đồ này để giải quyết cũng chưa đảm bảo độ chính xác tại thời điểm chuyển nhượng đất và đảm bảo độ tin cậy, chính xác để Tòa án xác định phần đất chuyển nhượng và phần đất tranh chấp.

Mặt khác, tòa án cấp sơ thẩm sử dụng sơ đồ hiện trạng còn có sai sót như: Phần 01 lối sân, tại sơ đồ có cùng chỉ giới F, 5, 4, D, D, G, F, S nhưng diện tích lại khác nhau 34,2 m² và 25,53m²; Sơ đồ này cũng không thể hiện cụ thể chiều cạnh của phần đất được cho là trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ (không thể hiện chiều dài các cạnh 1 - C, C - G) có chiều dài là bao nhiêu.

Tại biên bản xác M của Tòa án nhân dân tỉnh V với Ủy ban nhân dân xã T và ông Trần Bá Vụ (nguyên địa chính xã thời kỳ 1995 đến 2012); ông Trần Bá T (hộ liền kề với đất anh Đ, chị Z); ông Đỗ Xuân H (chồng bà Tr) vào ngày 20 tháng 7 năm 2023, thể hiện: Ủy ban nhân dân xã không được chứng kiến và không ký vào biên bản đo vẽ, và thấy “chưa đủ căn cứ xác định phần diện tích đất thổ cư của gia đình ông Đ theo chỉ giới màu vàng”. Lời khai của ông Vụ cho rằng căn cứ xác định đất của các hộ theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1987 thì đường QL13 (sau này là QL 2C) là 11m. Mốc giới để đo cho các hộ tính từ tâm đường mỗi bên là 5,5m, hồ sơ chuyển nhượng đất theo ông làm phải có đủ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đơn xin chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng; Biên bản kiểm tra hiện trạng đất...nhưng hồ sơ vụ án chưa làm rõ. Ông H cũng khai khi gia đình ông chuyển nhượng cho anh Đ, chị Z có ghi rõ diện tích 100m², chiều rộng 05m theo chiều Quốc lộ và chiều dài 20m dọc theo đường thôn và do chính tay ông viết. Ông T cho rằng thửa đất nhà bà L được giao tiếp giáp với đường 13 cũ...Đây là những vấn đề mới chưa được cấp sơ thẩm điều tra xác M làm rõ.

Về ý kiến của ông Đ sử dụng theo đúng trích lục được cấp và đúng mốc giới, Hội đồng xét xử thấy: Tại trích lục thửa đất ngày 16/5/2015 (BL38), có thể hiện hộ nhà anh giáp hộ nhà ông T, mặt đường giáp QL 2C là thẳng nhau, phía sau cũng thẳng. Sơ đồ đất nhà ông T (BL 37) thể hiện đường QL là 11m, chiều sâu là 20m, nhưng tại Biên bản làm việc tại xã T ngày 13/9/2019 (BL 36) lại thể hiện tính mặt đường QL 2C, tìm đường 6,6m (tức đường rộng 13,2m) thì số liệu xã đo được cả hai bên ông Đ, bà Tr xác nhận là đúng, thì chiều dài đất của nhà ông Đ một bên là 23,16m, một bên là 22m; theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất đoạn 1F có chiều dài là (1A+ AE + EF tức 1,25+ 18,63+1,54 = 21,42m). Như vậy đoạn này là dài hơn nhà ông Thắng (trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và dài hơn so với chiều dài thửa đất mà bà L, bà Tr khai đã chuyển nhượng cho ông Đ (theo bà L, bà Tr là 20m) nên ý kiến của ông là chưa có căn cứ.

Hội đồng xét xử thấy rằng các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án chưa đầy đủ, chưa chính xác và có tình tiết mới, không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm được. Căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy

đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy cần hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án sau khi thu thập đầy đủ các tài liệu và xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ của vụ án.

Các Quyết định khác của vụ án về chi phí tố tụng, án phí sẽ được xem xét khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh V.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng và các vấn đề liên quan:

Bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các vấn đề khác của vụ án sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh V;
- TAD huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Vũ Văn Mạnh