

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 15/2024/DS-PT

Ngày: 30-01-2024

“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và
ranh giới đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Yên

Ông Phạm Anh Tuyết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh giới đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023 và các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1983 và ông Lê Văn X1, sinh năm 1982 - Địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà X và ông Xanh: Luật sư Đoàn Trung H - Văn phòng L2 - Đoàn luật sư thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X và ông Xanh: Anh Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Đắc T, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi liên quan:

3.1. UBND huyện N, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nhật T1, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình K, chức vụ: Phó phòng Tài nguyên - Môi trường. Vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Duy P, sinh năm 1976 và chị Hoàng Thị S, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1949 - Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, anh P và chị S: Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tầng B, số G, phố Đ, phường N, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1966 - Địa chỉ: Xóm C, thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Xanh, bà X trình bày: Nguyên đơn ông Xanh, bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà N diện tích 86 m² đất ở nông thôn, thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 39 xã H, huyện N. Ngày 03/7/2019, ông Xanh, bà X được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Diện tích đất nhận chuyển nhượng được tách từ thửa số 25, tờ bản đồ số 39, diện tích 236 m², UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N ngày 05/4/2019. Phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng ông T, bà N sử dụng có số thửa 61, tờ bản đồ số 39, diện tích 150 m² và được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 03/7/2019. Ngày 05/01/2022, ông Xanh bà X chuyển nhượng thửa đất đã mua nêu trên cho ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị P1, do thửa đất có tranh chấp về ranh giới nên ngày 24/01/2022 ông L, bà P1 không mua nữa và chuyển nhượng lại cho ông Xanh bà X. Theo GCNQSDĐ được cấp và thỏa thuận chuyển nhượng do ông T chỉ dẫn thì vị trí thửa đất có cạnh hướng Tây Bắc giáp đường xóm dài 4.0m, cạnh hướng Đông Bắc giáp đất ông T dài 21,5m, cạnh hướng Tây Nam giáp công trình nhà ở của anh Nguyễn Duy P dài 21,5m, cạnh hướng Đông Nam giáp đường liên huyện dài 4.0m. Về hiện trạng thửa đất thời điểm chuyển nhượng thể hiện cạnh giáp nhà chính của gia đình anh P có một bức tường xây trước sau hết đất, cách bức tường khoảng 20cm là đến ngôi nhà bếp cũ xây cấp bốn của gia đình ông T.

Sau khi chuyển nhượng, ông T phá bức tường và nhà nêu trên, đồng thời anh P cũng xây bức tường gạch ba banh để phân định ranh giới đất, tuy nhiên anh P không xây theo ranh giới bức tường cũ ông T đã xây dựng từ trước nên xảy ra

tranh chấp. Cụ thể là phía ông **T** xác định ranh giới đất chuyển nhượng cho nguyên đơn tính từ giáp ranh công trình nhà chính của anh **P**. Phía anh **P** xác định cạnh thửa đất của gia đình ông phía **T** giáp đường xóm còn thiếu 70cm; cạnh thửa đất phía Đông Nam giáp đường liên huyện thiếu 10cm (đo về phía đất nhà ông **T**), tạo thành diện tích đất tranh chấp hình tam giác theo kết quả thẩm định có diện tích 11,8 m². Do gia đình anh **P** và ông **T** không thống nhất được ranh giới, đồng thời ông **T**, bà **N** không giao đủ diện tích đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận hợp đồng nên nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên và giải quyết buộc ông **T** bà **N** phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn có diện tích 86 m².

Theo lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** trình bày: Khoảng năm 1990, vợ chồng bị đơn ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** được UBND xã **H** giao 01 thửa đất thuộc xóm **C**, thôn **Đ**, thửa đất có cạnh hướng **T** và Đông Bắc giáp đường xóm, cạnh hướng Tây Nam giáp đất ông **Nguyễn Duy T2**, cạnh hướng Đông Nam giáp đường liên huyện. Cùng thời điểm có khoảng 09 gia đình được giao đất, trong đó có gia đình ông **T**, ông **T2**, vị trí giao đất lần lượt từ hướng Tây sang hướng Đông, thửa đất của ông **T** được chia là lô cuối cùng giáp đường xóm, do đó ông **T** được sử dụng thêm một phần đất dôi dư. Khi nhận đất do UBND xã **H** giao có mặt vợ chồng ông **T**, bố mẹ đẻ ông **T**, bố vợ ông **T** là ông **Nguyễn Mạnh N1**. Phía gia đình ông **T2** cũng có mặt ông **T2**, bà **G**, bố đẻ ông **T2**. Người giao đất là ông **L1** cán bộ địa chính và chủ tịch UBND xã **H** là ông **Nguyễn Hữu C1** (ông **L1**, ông **C1** đã chết). Cán bộ địa chính xã đã đo đạc, xác định mốc giới cho hai gia đình và đóng cọc phía trước sau phân định ranh giới đất. Sau khi nhận đất ông **T2** chỉ san lấp đất, chưa xây dựng công trình. Năm 1992, ông **T** gọi ông **T2** đến để thống nhất ranh giới theo cọc mốc do UBND xã cắm từ trước, sau khi thống nhất ông **T** đã xây dựng bức tường ranh giới và nhà cấp 4 như đã trình bày.

Sau đó, ông **T2** đổi thửa đất được cấp nêu trên cho ông **Nguyễn Duy C** sử dụng, khoảng năm 1996 thì ông **C** mới xây dựng công trình trên đất. Năm 1992 ông **T** được UBND huyện **N** cấp GCNQSDĐ lần đầu. Ngày 05/4/2019, UBND huyện **N** cấp đổi GCNQSDĐ lần 1 cho ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** sử dụng, thuộc thửa 25, tờ bản đồ 39, diện tích 236m² có địa chỉ tại xã **H**, huyện **N**. Cùng năm 2019, ông **T** đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng bà **X**, ông **Xanh** sử dụng. Tuy nhiên, anh **P** tranh chấp về ranh giới nên ông không giao đất được cho bà **X** trên thực địa. Ông **T** xác định ranh giới đất giữa gia đình ông **T** và ông **T2** đã được thiết lập ngay từ khi giao đất, hai bên đã thống nhất theo chỉ dẫn của xã **H**, sau này anh **P**, ông **C** mới sử dụng, việc gia đình ông **C**, anh **P** có

thiếu đất cũng không phải do ông **T** lấn chiếm. Đề nghị Tòa án xác định ranh giới thửa đất để làm căn cứ giao đất cho ông **X** bà **X1** theo đúng thỏa thuận chuyển nhượng của các bên.

Theo lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi liên quan ông **Nguyễn Duy C**, **Nguyễn Duy P** thống nhất trình bày: Gia đình ông có một thửa đất của ông cha để lại ở trong làng **thôn Đ, xã H**, khoảng năm 1997, 1998 có thỏa thuận, thống nhất đổi cho ông **Nguyễn Duy T2** thửa đất của ông **T2** được cấp cạnh đường liên xã tại **xóm C, thôn Đ**. Năm 2010, ông **Nguyễn Duy T2** làm thủ tục chuyển nhượng GCNQSDĐ cho hộ ông **Nguyễn Duy C**. Ngày 30/7/2010, **UBND huyện N** đã cấp GCNQSDĐ đất cho ông **Nguyễn Duy C** và bà **Nguyễn Thị H1** sử dụng thửa 49, tờ bản đồ số 02, diện tích 236 m² (cạnh hướng Nam giáp đường liên xã 11 m; cạnh hướng Bắc giáp **đường N** m; cạnh hướng Đông giáp nhà ông **T** 21,5 m; cạnh hướng Tây giáp hộ ông **M** 21,5 m). Năm 2019, ông **C**, bà **H1** đã tách cho con là anh **Nguyễn Duy P**, và chị **S** sử dụng diện tích 139,5 m² đất, số thửa 63, tờ bản đồ số 39, **UBND huyện N** cấp GCNQSDĐ ngày 17/12/2019 (diện tích đất này giáp ranh với thửa đất hộ ông **T** chuyển nhượng cho bà **X** năm 2019). Diện tích đất còn lại (phía giáp ranh hộ ông **M**) ông **C**, bà **H1** sử dụng có số thửa 62, tờ bản đồ số 39 (mới), diện tích 96,5 m², **UBND huyện N** cấp GCNQSDĐ ngày 17/12/2019. Khi nhận thửa đất đổi cho ông **T2** hai bên chỉ giao nhận diện tích ghi trên GCNQSDĐ, về hiện trạng đất đã được ông **T2** san lấp một phần nhưng vẫn còn trũng, cạnh phía Đông gia đình ông **T** đã xây dựng bức tường ngăn cách và nhà cấp 4, cạnh phía Tây giáp nhà ông **M** đã xây dựng công trình phụ. Gia đình ông sử dụng đất sau cho nên sử dụng diện tích đất còn lại ở giữa chưa xây dựng công trình, không đo đạc kiểm tra thửa đất, cho đến khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông **T2** sang ông **C** vào năm 2009 - 2010 mới phát hiện đất bị thiếu, đúng như kết quả thẩm định của Tòa án diện tích còn thiếu là 11,8 m². Căn cứ vào việc cấp đất từ phía Tây về phía Đông thì xác định gia đình ông **T** đã xây dựng lấn chiếm sang phía đất gia đình nhà ông **C**, gia đình đã gửi đơn lên xã nhưng chưa được giải quyết. Đến tháng 01/2021, gia đình ông **T** phá bức tường ngăn cách và nhà cấp 4, đồng thời đề xác định lại ranh giới giữa hai nhà đúng diện tích ghi nhận trong GCNQSDĐ nên anh **P** đã xây dựng bức tường gạch ba banh ngăn cách nên hai bên xảy ra tranh chấp. Nay ông **C**, anh **P** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn, bị đơn trong vụ án phải trả diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án có diện tích là 11,8 m²

Đại diện theo ủy quyền của **UBND huyện N** và công chức địa chính **xã H, huyện N** cung cấp: Theo hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299/TTg, lập năm 1985, thửa đất của hộ ông **Nguyễn Duy C**, bà **Nguyễn Thị H1** và hộ ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị**

N được xác định là thửa 260, thuộc tờ bản đồ số 01 (đất công tác), do HTX nông nghiệp quản lý. Theo hồ sơ giao đất năm 1990 thể hiện thửa đất của hộ ông Nguyễn Duy C và hộ ông Lê Đắc T được UBND tỉnh H giao đất cho các hộ nhân dân trong xã làm nhà ở theo Quyết định số 271/QĐ-ĐĐ ngày 01/4/1991 của UBND tỉnh H. Theo hồ sơ đo đạc bản đồ địa chính được lập từ năm 1991: Thửa đất của hộ ông Lê Đắc T được xác định là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 02, diện tích 232 m², loại đất T (thổ cư), kê khai tên người sử dụng đất là ông Lê Đắc T. Thửa đất của hộ ông Nguyễn Duy C được xác định là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 02, diện tích 220 m², loại đất T (thổ cư), kê khai tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Duy T2. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: Năm 1992 UBND tỉnh H ban hành Quyết định số 633/QĐ-UB cấp GCNQSDĐ cho 1113 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn xã H, trong đó hộ ông Nguyễn Duy T2, ông Lê Đắc T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất được giao từ năm 1990. Sơ đồ thửa đất được cấp GCNQSDĐ thể hiện kích thước các cạnh tứ cận và diện tích trùng khớp với số liệu đo đạc bản đồ đất dân cư và sổ dã ngoại công nhận kết quả đo đạc được lập từ năm 1991. Quá trình sử dụng đất các bên đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, đăng ký biến động. Đại diện UBND huyện N trình bày thống nhất như lời khai của các đương sự. Về việc cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất qua các thời kỳ nêu trên vẫn giữ nguyên hình thể, kích thước các cạnh tứ cận của thửa đất như hồ sơ cấp GCNQSDĐ đã cấp năm 1992, tuy nhiên việc cấp GCNQSDĐ này không phù hợp với bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất dân cư được duyệt năm 2014 và hiện trạng thực tế các hộ đang sử dụng tại thời điểm xảy ra tranh chấp. Trước khi các bên đương sự có tranh chấp và khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện N thì UBND xã H không nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp của các đương sự nêu trên và không có tranh chấp nào khác liên quan đến các thửa đất. Hiện trạng diện tích đất ông T, bà N đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp GCNQSD, trong đó có diện tích đất tăng thêm do hộ ông T sử dụng vào đất hành lang đường xóm liền kề với thửa đất. Quan điểm, đề nghị của UBND huyện N về việc cấp GCNQSDĐ cho các bên: Hội đồng cấp GCNQSDĐ tại địa phương đã thực hiện xét duyệt cho từng hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn toàn xã. UBND tỉnh H, các cơ quan chức năng thực hiện đúng theo quy định tại Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của T4 ban hành quy định cấp GCNQSDĐ cấp xã.

Người làm chứng ông Nguyễn Duy T2 trình bày: Năm 1990, ông được giao thửa đất tại đường liên xã, thôn Đ, xã H (ông không nhớ số lô, số thửa), có cạnh phía Đông giáp đất ông T, bà N; phía Tây giáp ông M; phía Nam giáp trục đường xã. Gia đình ông và ông T, ông M được cấp đất cùng thời điểm, UBND xã cấm cọc để phân định ranh giới các thửa đất. Hiện trạng thửa đất khi được giao là ao và ông

đã san lấp gần hết, chưa xây dựng công trình gì. Khi ông **T**, bà **N** xây công trình có gọi ông đến để thống nhất ranh giới xây dựng, hai bên căn cứ vào cọc mốc do UBND xã cắm để xác định, theo đó ông **T** đã xây dựng nhà lợp ngói. Khoảng năm 1993 ông đã đổi thửa đất được cấp nêu trên cho ông **Nguyễn Duy C**, bà **Nguyễn Thị H1** (ông **C**, bà **H1** sử dụng đất của ông được cấp, ông sử dụng đất của ông **C** ở trong làng **thôn Đ, xã H**). Khi đổi đất cho ông **C** thì chỉ giao bì đồ cho nhau chứ không giao đất tại thực địa. Sau khi ông đổi đất cho ông **C**, gia đình ông **C** và gia đình ông **T** sử dụng ổn định, ranh giới căn cứ vào bức tường công trình gia đình ông **T** đã xây từ trước, không thấy các bên tranh chấp.

Tại Bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương: Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; 170, 203 Luật đất đai; Điều 116, 117, 166, 175, 176, 500 Bộ luật dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử bác yêu cầu độc lập của anh **Nguyễn Duy P** về việc kiện đòi ông **T**, bà **N**, ông Xanh, bà **X** phải trả ông diện tích 11,8m² đất (theo hình vẽ gồm các đoạn A3, A4, B3, A10, có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** và ông **Lê Văn XI**, bà **Nguyễn Thị X** ngày 21/5/2019 là giao dịch có hiệu lực pháp luật.

2.2. Ông **Lê Văn XI**, bà **Nguyễn Thị X** được sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 39, diện tích 86 m², địa chỉ tại xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương (GCNQSDĐ do UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/7/2019).

2.3. Ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông **Lê Văn XI**, bà **Nguyễn Thị X** có kích thước các cạnh như sau: Cạnh hướng **T** giáp đường xóm dài 4.0m (đoạn A3, A4, B1). Cạnh hướng Đông Bắc giáp đất ông **T** dài 21,50m (đoạn B1, B4). Cạnh hướng Tây Nam giáp công trình nhà ở của anh **Nguyễn Duy P** dài 21,50m (đoạn A3, B3). Cạnh hướng Đông Nam giáp đường liên huyện dài 4.0m (đoạn B3, B4), theo hình vẽ gồm các đoạn A3, B3, B4, B1, A4, A3.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh **P** về việc tháo dỡ bức tường ba banh xây dựng trên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Xanh, bà **X** (đoạn A4,

B3, A10). Trường hợp không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ và chịu chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo quy định.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/9/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Duy P** kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương theo hướng buộc ông **T**, bà **X** phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 11,8m².

Ngày 11/9/2023, VKSND huyện N kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì có vi phạm trong việc xem xét thẩm định tại chỗ dẫn đến việc đánh giá chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự; Tòa án sơ thẩm không xác định đúng, đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **UBND xã H** để đưa vào tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 05/9/2023, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên Bản án sơ thẩm và công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông **T**, bà **N** với bà **X**, ông Xanh. Buộc ông **T** bà **N** phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn có diện tích 86 m².

Ông **Nguyễn Đức D1** xác định: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của ông **T** tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm có đủ căn cứ xác định gia đình ông **T** đã xây dựng lấn chiếm sang phía đất gia đình nhà anh **P**. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của anh **P**, buộc nguyên đơn, bị đơn trong vụ án phải trả diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án có diện tích là 11,8 m²

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; về hướng giải quyết vụ án: Sau khi thụ lý phúc thẩm vụ án, Thẩm phán đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại. Do đó, Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của anh **P** để sửa bản án sơ thẩm: Buộc ông **T**, bà **N** trả lại anh **P**, chị **S** diện tích đất 11,8m². Đồng thời buộc ông **T**, bà **N** phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn có diện tích 86 m². Anh **P** không phải

chịu án phí dân sự phúc 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273, Điều 280 BLTTDS xác định kháng cáo của anh **Nguyễn Duy P** và kháng nghị của VKSND huyện N, tỉnh Hải Dương là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo của anh **Nguyễn Duy P** và kháng nghị của VKSND huyện N:

[2.1] Về nguồn gốc hai thửa đất tranh chấp: Thửa đất của hộ ông **Nguyễn Duy C**, bà **Nguyễn Thị H1** và hộ ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** có nguồn gốc đất canh tác. Năm 1990 được **UBND tỉnh H** giao đất làm nhà ở theo Quyết định số 271/QĐ-ĐĐ ngày 01/4/1991. Theo hồ sơ lập từ năm 1991, thửa đất của hộ ông **Lê Đắc T** được xác định là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 02, diện tích 232 m², loại đất T (thổ cư), kê khai tên người sử dụng đất là ông **Lê Đắc T**. Thửa đất của hộ ông **Nguyễn Duy C** được xác định là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 02, diện tích 220 m², loại đất T (thổ cư), kê khai tên người sử dụng đất là ông **Nguyễn Duy T2** (ông **T2** và ông **C** đổi đất cho nhau). Năm 1992 hộ ông **Nguyễn Duy T2**, ông **Lê Đắc T** đã được cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 633/QĐ-UB, ngày 11/8/1992 của **UBND tỉnh H**. Nguồn gốc sử dụng đất của ông **T**, ông **T2** là hợp pháp.

[2.2] Đối với thửa đất của ông **Nguyễn Duy T2**: Năm 1997, ông **Nguyễn Duy T2** đổi thửa đất được giao nêu trên cho ông **Nguyễn Duy C**, bà **Nguyễn Thị H1**. Sau đó, ông **C**, bà **H1** đã tách một phần diện tích đất (phía giáp ranh đất ông **Lê Đắc T**) cho con là anh **Nguyễn Duy P**, chị **Hoàng Thị S**.

Đối với thửa đất mang tên ông **Lê Đắc T**: Ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** đã chuyển nhượng một phần diện tích đất (phía giáp ranh đất anh **Nguyễn Duy P**) cho vợ chồng ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X**. Các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đất trên cơ sở tự nguyện, diện tích hình thể chuyển nhượng phù hợp với hồ sơ địa chính của thửa đất, sau khi chuyển nhượng các bên đã quản lý, sử dụng và được cấp GCNQSDĐ nên được coi là giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà **X** và ông **Xanh** không được giao đất đúng kích thước, diện tích vì giữa hộ ông **C**, bà **H1**, anh **P** với hộ ông **T** có tranh chấp về mốc giới sử dụng đất. Xét thấy diện tích và hình thể thửa đất hộ ông **C**, bà **H1**, anh **P** có mâu thuẫn giữa GCNQSDĐ và hiện trạng sử dụng nên phát sinh tranh chấp về ranh giới với thửa đất của ông **T**. Bà **X** đề nghị Tòa án buộc ông **T** phải giao đúng, đủ diện tích đất theo Hợp đồng đã ký kết. Đề giải quyết tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao đất theo thỏa thuận hợp

đồng của nguyên đơn thì trước hết HĐXX cần phải xem xét, đánh giá, giải quyết yêu cầu độc lập về tranh chấp ranh giới đất của anh **Nguyễn Duy P.**

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan anh **Nguyễn Duy P.**:

[3.1] Năm 1990 được **UBND tỉnh H** giao đất làm nhà ở theo Quyết định số 271/QĐ-ĐĐ ngày 01/4/1991 cho vợ chồng ông **T** và vợ chồng ông **T2** (sau đó, ông **T2** đổi đất cho vợ chồng ông **C**). Sau đó, cơ quan Nhà nước giao đất cho các hộ gia đình nhận chuyển nhượng. Ông **T** cho rằng, ranh giới thửa đất được xác căn cứ vào mốc của **UBND xã H** để xác lập ranh giới thửa đất. Sau đó, ông **T** đã xây bức tường và công trình trên đất giáp ranh thửa đất nhà ông **T2**, không tranh chấp về ranh giới. Hội đồng xét xử xét thấy việc giao đất cho các hộ gia đình được thực hiện và có lập hồ sơ giao đất, có sơ đồ thửa đất thể hiện kích thước các cạnh và có chữ ký của các bên được giao, trong đó ông **T** được giao thửa đất có các cạnh là 11m + 11m x 21,5 x 21,5m. Đây là trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, người được giao phải tuân thủ theo đúng quyết định giao đất, kích thước, diện tích. Việc ông **T**, bà **N** sử dụng không đúng theo diện tích, kích thước các cạnh thửa đất được giao là không phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm xác định ranh giới thửa đất đã được xác định đúng theo cọc mốc giao đất và được sự thống nhất của các chủ sử dụng đất từ trước khi ông **C** sử dụng, từ đó xác định không có căn cứ xác định ông **T** bà **N** có hành vi lấn chiếm đất là không chính xác.

[3.2] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời trình bày của ông **T** (khi xem xét thẩm định tại chỗ) khẳng định, công trình tường và nhà giáp phần ngõ xóm của ông **T** được xây dựng từ khi giao đất, như vậy cần phải xác định mốc các cạnh thửa đất nhà ông **T** căn cứ vào hiện trạng công trình xây dựng nhà ông **T** giáp phần ngõ đi được xây dựng từ năm 1992-1993 do chính ông **T** thừa nhận tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, các cạnh thửa đất nhà ông **T** hiện nay là 12,55m + 11,86m x 22,10m + 21,91m không phù hợp với sơ đồ giao đất và các bản đồ địa chính, cụ thể khi giao đất các cạnh là 11m + 11m x 21,5 + 21,5m; không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2019 (có các cạnh là 11m + 11m x 21,7 + 21,7m). Bản thân ông **T** trong quá trình sử dụng và tại bản “Trích đo bản đồ địa chính” ngày 21/5/2019 (khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **X**) có chữ ký của ông **T** (BL77) xác định các cạnh của thửa đất là 11m + 11m x 21,5m + 21,5m.

[3.3] Đối với thửa đất ông **Nguyễn Duy C**, bà **Nguyễn Thị H1** (đổi đất cho ông **T2**). Sau đó, ông **C**, bà **H1** đã tách một phần diện tích đất (phía giáp ranh đất ông **Lê Đắc T**) cho con là anh **Nguyễn Duy P**, chị **Hoàng Thị S**. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, các cạnh thửa đất là 10,03m + 10,90m x 21,91m + 22,15m không phù hợp với sơ đồ giao đất và các bản đồ địa chính và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, cạnh chiều ngang thửa đất thiếu 0,97m và 0,10m so với sơ đồ giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất của anh **P**, chị **S** bị thiếu hiện nay do hộ gia đình ông **T** đang sử dụng. Từ những đánh giá trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện N và kháng cáo của anh **P** sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của anh **P** buộc ông **T**, bà **N** phải trả lại diện tích 11,8m² là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Trên phần diện tích đất 11,8m² được xác định của anh **P**, chị **S** có một số công trình, tài sản khác của ông **T**, bà **N**. Buộc ông **T**, bà **N** có trách nhiệm tháo dỡ bức tường và các công trình khác để trả lại đất cho người sử dụng.

[4] Về hiện trạng đất của ông **T**, anh **P** và ông **C** sử dụng nhiều hơn so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ được cấp. Việc thay đổi này do có sự thay đổi các cạnh về chiều dọc thửa đất thuộc đất hành lang đường.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: HĐXX đánh giá giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** và ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X** nêu trên là có hiệu lực pháp luật phù hợp với bản “Trích đo bản đồ địa chính” ngày 21/5/2019 (khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **X**) có chữ ký của ông **T** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **T**, bà **N** và ông **Xanh**, bà **X**. Ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X** được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 86m² đất ở nông thôn, thửa số 60, tờ bản đồ số 39, xã **H**, huyện **N**. Ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** phải có nghĩa vụ giao đủ diện tích đất cho ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X** sử dụng.

[6] Đối với Kháng nghị của VKSND huyện N đề nghị đưa **UBND xã H** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, về diện tích hiện trạng đất của các đương sự sử dụng nhiều hơn diện tích đất được giao và ghi nhận tại GCNQSDĐ, theo kết quả xác minh và thẩm định thực tế xác định ngoài diện tích đất sử dụng hợp pháp thì các bên còn sử dụng vào đất hành lang đường, cấp sơ thẩm đã nhận xét và kiến nghị **UBND xã H**, **huyện N** và **UBND huyện N**, tỉnh Hải Dương tăng cường công tác quản lý đất đai, đảm bảo việc sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, không cần thiết phải đưa **UBND xã H** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[7] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Do đó, cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là phù hợp.

Ngoài ra, trong quá trình tố tụng, Tòa án còn có một số sai sót trong quá trình ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, những sai sót này không ảnh hưởng đến bản chất vụ án, tuy nhiên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Kháng cáo của anh **P** được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

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

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện N, tỉnh Hải Dương; chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Duy P** đối với bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 294, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; 170, 203 Luật đất đai; Điều 116, 117, 166, 175, 176, 500 Bộ luật dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh **Nguyễn Duy P** về việc kiện đòi ông **T**, bà **N**, ông Xanh, bà **X** phải trả ông diện tích 11,8m² đất (theo hình vẽ gồm các đoạn A3 A4 B4 A9 A10 đến A3 có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** và ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X** ngày 21/5/2019 là giao dịch có hiệu lực pháp luật.

2.2. Ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X** được sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 39, diện tích 86 m², địa chỉ tại **xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương** (GCNQSDĐ do **UBND huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 03/7/2019**).

2.3. Ông **Lê Đắc T**, bà **Nguyễn Thị N** phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông **Lê Văn X1**, bà **Nguyễn Thị X** có kích thước các cạnh như sau: Cạnh hướng **T** giáp đường xóm dài 4.0m (đoạn A4 A5 B1). Cạnh hướng Đông Bắc giáp đất ông **T** dài 21,50m (đoạn B1 B2). Cạnh hướng Tây Nam giáp công trình nhà ở của anh **Nguyễn Duy P** dài 21,50m (đoạn A4 B4). Cạnh hướng Đông Nam giáp đường liên huyện dài 4.0m (đoạn B2, B4), theo hình vẽ gồm các đoạn A4 A5 B1 B2 B3 B4 đến A4.

3. Buộc ông **T**, bà **N** tháo dỡ bức tường ba banh xây dựng trên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của anh **P**, chị **S** (đoạn A3, B4, A10). Buộc ông **T** bà **N** tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây nằm trên phần diện tích đất

chuyển nhượng cho chị X, anh X1. Trường hợp không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ và chịu chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo quy định.

(Có sơ đồ đo vẽ chi tiết kèm theo bản án).

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh GCNQSDĐ theo đúng hiện trạng, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Về án phí: Ông Lê Đắc T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Lê Văn X1, bà Nguyễn Thị X số tiền tạm ứng án phí 875.000 (T3 trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2020/0000126, ngày 06 tháng 06 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Hoàn trả anh Nguyễn Duy P, chị Hoàng Thị S số tiền tạm ứng án phí 4.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2020/0000302, ngày 31 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

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

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, 7a 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/01/2024./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện N;
- THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Vũ Thanh Tuấn

