

Bản án số: 42/2019/DS-PT
Ngày 03 tháng 6 năm 2019
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trường Sơn
Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Quách Thị Như Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 14 ngày 30 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2019/TLPT-DS ngày 08/3/2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2019/QĐXX-PT ngày 18/4/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Ngô Thị O, sinh năm 1942

Địa chỉ: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Yến V, sinh năm 1967, địa chỉ tại: Tổ 6, khu B, D, V, Phú Thọ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961

Địa chỉ: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Tạ Hồng C – Văn phòng luật sư Phú Thọ và cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1959 và bà Trần Thị Phương L

Địa chỉ: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ.

3.2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ.

3.3. Anh Nguyễn Mạnh U, sinh năm 1995

Địa chỉ: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ.

3.4. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1992

Địa chỉ: Tổ 18, khu 10, G, V, do ông Nguyễn Văn H, địa chỉ: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ đại diện theo ủy quyền.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến S, ông Nguyễn Văn C đều có địa chỉ tại: Khu 4, xã P, V, Phú Thọ.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H - Là bị đơn.

Ông Nguyễn Văn Hòa – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

(Bà V, ông H, ông C, ông A, bà L có mặt, ông C, ông S có mặt tại phiên tòa ngày 14/5/2019, bà T vắng mặt, anh U có mặt tại phiên tòa ngày 14/5/2019, vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/5/2019, Chị M, bà Y vắng mặt, cụ O vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung lời trình bày của cụ O và người đại diện của cụ O: Năm 2012 cụ O có nhận chuyển nhượng 110m² đất của ông bà A, L (Ông A, bà L là con rể, con gái cụ O) trong diện tích của thửa đất số 889, tờ bản đồ số 19 tại khu 4, xã P, V; ngày 27/4/2015 cụ O được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 987994; thửa đất có kích thước cụ thể: Phía Bắc giáp đất nhà ông H các cạnh 17m + 2m + 3m; Phía Đông giáp đất nhà ông A 8m; phía tây giáp đường giao thông từ hộ ông A đến hộ ông H 5m; phía Nam giáp đất nhà ông L 20m. Tháng 12/2016 cụ O đi vắng, ở nhà gia đình ông H tự ý đập tường và lấn chiếm khoảng 4m đất của cụ O để xây công. Cụ O đã gửi đơn đề nghị chính quyền giải quyết nhưng ông H không trả đất. Nay buộc ông H trả lại đất theo đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đất năm 1997 đúng như pháp luật.

Bị đơn ông H trình bày: Năm 1990, gia đình ông có mua 740m² đất của ông A, bà L (ông A, bà L là anh trai, chị dâu của ông H) giáp đất của cụ O hiện nay (trước đây giáp đất của ông A, bà L). Năm 1993, ông xây nhà có xin và được ông A, bà L cho khoảng 3 - 4m đất để làm độ le lối lên xuống công cho thuận tiện, có làm giấy viết tay nhưng không qua chính quyền địa phương. Ông đã làm nhà và công đi sử dụng ổn định từ năm 1993. Năm 2012, cụ O có mua phần đất của ông A, bà L giáp đất của ông. Khi tặng cho cụ O đất ông A, bà L có nói phần đất ông A, bà L đã cho ông làm công vẫn giữ nguyên không thay đổi. Việc ông A, bà L cho cụ O bao nhiêu đất ông không biết, chỉ biết cụ O làm nhà, xây công đi từ năm 2012 cho đến năm 2015 không có tranh chấp gì. Năm 2016, ông có sửa lại công đi, xây cao lên nhưng vẫn ở vị trí công cũ thì xảy ra tranh chấp. Phần đất xây công ông đã được ông A, bà L cho từ năm 1993, đã xây công đi thuộc quyền sử dụng của ông, ông không lấn chiếm đất của cụ O. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O là không đúng thực tế, hồ sơ giả chữ ký của ông, chính quyền không kiểm tra thực địa. Ông không đập tường lấn đất của cụ O để xây công. Ông xác định phần đất phía sau của cụ O là đoạn gấp khúc, một đoạn 3 m, một đoạn 2m bắt vào cạnh 17m, nhưng hiện nay là một đường thẳng tức là lấn sang nhà ông 4,1m². Ngày 29/11/2018, ông H có yêu cầu

phản tố yêu cầu cụ O phải đập tường nhà trả lại phần đất phía sau này cho ông và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho cụ O vì trái pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Bản chất của sự việc chính là việc bà V cho rằng mái cổng của gia đình ông H có hướng sang phần đất không gian của cụ O, ảnh hưởng tới phong thủy, do hai bên không giải quyết được dẫn đến tranh chấp.

Về nội dung khởi kiện: Thứ nhất cần xem xét đến nguồn gốc sử dụng đất của hai gia đình để phán quyết có lý có tình. Thứ hai, trụ cổng phía giáp thổ cư ông A, bà L (nay là thổ cư của cụ O) do ông A, bà L cho, ông H xây từ năm 1993. Thứ ba, gia đình cụ O đã chấp nhận hiện trạng ranh giới, mốc giới đất từ năm 2012 đến nay không có tranh chấp; thứ tư, không có việc ông H phá tường nhà cụ O để xây cổng khi cụ O đi vắng; thứ năm, diện tích đất của cụ O hiện tăng 1,73m² nên không có căn cứ xác định ông H lấn đất; đề nghị giữ nguyên hiện trạng như hiện nay; thứ sáu, ông H không ký giáp ranh, chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng đất cho cụ O là giả chữ ký của ông H, của ông N, hồ sơ có dấu hiệu giả mạo, có cơ sở cho rằng cán bộ địa chính xã không đến thực địa dẫn đến thửa đất ông A, bà L tặng cho cụ O không đúng thực tế, đề nghị xem xét lại tính pháp lý của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O.

Về yêu cầu phản tố của ông H: Phản tố là có căn cứ vì chiều ngang phía sau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8m, thực tế đo ngày 02/8/2018 là 8,45m; chiều giáp thổ cư nhà ông H gấp khúc ba cạnh nay là một đoạn thẳng. Như vậy không đúng với sơ đồ thửa đất và cụ O đã lấn chiếm sang nhà ông H 4m².

Ông Nguyễn Ngọc A trình bày: Năm 1993, vợ chồng có cho ông H một phần đất như hiện nay để làm cổng đi cho thuận tiện; ông H đã xây cổng, bờ rào theo chỉ giới của vợ chồng ông đã cho từ năm 1993. Đến năm 1992 cụ O (Cụ O là mẹ vợ ông A) sống một mình, cách xa con cháu; được sự thống nhất của gia đình vợ chồng ông đã tặng cho cụ O một phần đất hiện nay. Trước khi cụ O làm nhà vợ chồng ông đã chỉ ranh giới, mốc giới theo bờ tường đã xây. Đến năm 2013, cụ O đã làm nhà đúng theo ranh giới, mốc giới ông đã chỉ. Đoạn bờ tường trước cửa nhà cụ O, ranh giới trước kia ông H xây bằng gạch vôi, cụ O, ông H nhất trí phá bỏ, cụ O xây lại bằng gạch đỏ, xây trát hoàn chỉnh đúng theo mốc giới đã chỉ. Trước sân nhà cụ O đã làm mái tôn như phần xây dựng ở dưới. Năm 2015, địa chính xã P mới làm bia đỏ sử dụng đất của cụ O nhưng bia đỏ lại không đúng với chỉ giới mà vợ chồng ông đã chỉ cho cụ O, và địa chính xã cũng không vẽ, chỉ mốc giới khi làm nhà, còn việc giấy tờ mua bán tặng cho ông xem rất kỹ vì bán cho mẹ vợ. Ông cho rằng tặng cho đất cho cụ O theo hình cong chứ không vuông, địa chính vẽ thẳng là không đúng.

Bà Trần Thị Phương L trình bày: Cụ O không lấn đất của ông H, cụ O đã xây đúng mốc giới ông bà đã bán cho cụ O. Khi ông H sửa lại cổng thì mới phát sinh mâu

thuần, khi cụ O đi vắng có việc phá tường để xây cổng mới. Phần đất ông H làm cổng vợ chồng ông bà có cho ông H bằng miệng; về phần đất phía sau vợ chồng bà có cho cụ O 1 đến 2m, khi cho đo từ mép đất nhà cụ O sang đất nhà bà chứ không sang phía nhà ông H.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Y, của anh Nguyễn Mạnh U, của chị Nguyễn Thị M như ý kiến của ông H.

Những người làm chứng trình bày:

1) Bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2018 bà có nhận được đơn đề nghị của cụ O giải quyết hộ ông H tranh chấp đất cổng và phá bờ rào của cụ O. Bà đã làm cán bộ khu 20 năm liền, ông H làm nhà và xây cổng đã hai mươi năm. Đến năm 2013 cụ O mới mua đất của ông A kề đó (cổng nhà ông H đã có), cụ O làm nhà sau không vướng mắc gì. Ông H phá tường lấn chiếm đất của cụ O là không có; cụ O làm đơn sai sự thật. Cụ O làm nhà và sống ở đó 5 năm không vướng mắc và không có đơn đến khu hành chính giải quyết, lúc ông H đang xây cổng lại, thời gian ông H phá tường rào không có đơn ngay để khu giải quyết. Theo chứng kiến của tổ thợ xây cổng cho ông H thì cụ O có mặt tại nhà và chỉ mốc giới để tổ thợ xây. Căn cứ mốc giới ông H vẫn xây đúng nguyên trạng; ông H không lấn chiếm đất của cụ O như đơn cụ O kiện.

2) Ông Nguyễn Tiến S trình bày: Ông là chú ruột của ông H, việc cụ O được áp đất ông không biết gì. Năm 1993 ông có xây nhà cho bà O cùng một số anh em thợ. Người đứng hợp đồng xây dựng là ông C cháu ông. Khi làm thì ông cùng các anh em trong tổ thợ làm theo chỉ giới bờ rào ranh giới nguyên vẹn như hiện nay.

3) Ông Nguyễn Văn C trình bày: Vào năm 2013 ông được gia đình cụ O nhờ làm nhà, ông làm tổ trưởng tổ thợ. Trong thời gian làm nhà cụ O chỉ mốc giới, bên thợ làm đúng theo ranh giới mà cụ O đã chỉ. Làm trụ cổng, tường rào tổ thợ chỉ biết làm theo hiện trạng gia đình cụ O chỉ. Về bờ rào giáp nhà ông H là do thợ xây từ năm 1993 đến nay. Việc cụ O khởi kiện ông H lấn chiếm đất là không có căn cứ.

Ông Cán Xuân Tiến - cán bộ địa chính xã trình bày: Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O có khảo sát hiện trạng và căn cứ theo bản đồ năm 1997. Việc ông A cho đất ông H phần đất cổng vào năm 1993 là hai bên tự cho nhau không báo cáo chính quyền địa phương, khi làm thủ tục mua bán đất giữa cụ O và ông A cũng không báo cáo chính quyền địa phương. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã cũng không nhận bất kỳ đơn thư khiếu nại gì.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Cụ O đang sử dụng thửa đất số 889, tờ bản đồ số 4, diện tích 110m² (đo thực tế là 111,73m²). Ông H đang sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 19, diện tích 742m² (đo thực tế là 746m²). Phía trước nhà ông H có 02 trụ cổng kích thước 50 x 50cm, cao 2,74m, hai cánh cổng sắt kích thước mỗi cánh 1,27m x 2,37m, phần đất cổng đang tranh chấp có diện tích 3,9m² (Cổng được xây trên phần đất tranh chấp này). Trên phần đất tranh chấp có 01 phần tường rào xây dài

2,67m, cao 1,77m trát xi măng, trong đó có phần tường rào ông H xây năm 2016 từ công kéo vào phía trong 37cm, phần tường rào còn lại xây năm 1993.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 Tòa án nhân dân thành phố V đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, 174, 175 Bộ luật dân sự; Điều 6, 12, 170 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Ngô Thị O. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho cụ O phần đất vườn đã lấn chiếm là 3,9m² theo chỉ giới 30,31,32,33,11,12,13,30 (có sơ đồ kèm theo) và tháo dỡ phần cổng, sân, tường rào, mái tôn và các công trình xây dựng khác trên phần đất đã lấn chiếm 3,9m² này.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H cho rằng cụ O lấn đất của ông H 4,1m² do không có căn cứ.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ O của ông H giải quyết bằng vụ án khác.

Bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 14/01/2019 ông H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do:

1) Tòa án cấp sơ thẩm, Viện kiểm sát cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng:

Thứ nhất, sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ O không đúng với hiện trạng đất mà vợ chồng ông A bán cho cụ O năm 2012. Hồ sơ ông không được ký giáp ranh, ông đã nhiều lần yêu cầu Tòa án yêu cầu cụ O cung cấp cho hồ sơ cấp giấy chứng nhận của cụ O nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cụ O cung cấp, chỉ khi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông yêu cầu Tòa án thu thập thì Tòa án mới tạm ngừng vụ án dẫn đến gây khó khăn cho ông trong việc yêu cầu phản tố.

Thứ hai, các nhân chứng không được khai đầy đủ tại phiên tòa.

Thứ ba, không cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông trình bày lời bảo vệ tại phiên tòa.

2) Về nội dung: Tòa án không xem xét khách quan, toàn diện chứng cứ của vụ án, phán quyết một cách chủ quan.

Thứ nhất, phần đất xây trụ cổng ông được vợ chồng ông A, bà L cho từ năm 1993, đã xây công sử dụng từ năm 1993 đến nay đã 25 năm không tranh chấp; ông A, bà L đều xác nhận như vậy, cả khu dân cư cũng xác nhận như vậy. Ranh giới giữa đất nhà ông A, bà L với đất của gia đình ông xây từ năm 1992.

Thứ hai, năm 2012 cụ O mới đến mua đất của ông A, bà L; ông A, bà L chỉ mốc giới rõ ràng đó là tường rào, trụ cổng đã có từ năm 1992 – 1993, cụ O và gia đình đều

biết nhất trí mua. Ông A khai rõ đất bán cho nhà cụ O có hình cong không phải hình chữ nhật. Sau khi mua cụ O nhờ người xây nhà có nhiều người làm chứng ở ổn định không tranh chấp từ năm 2012 đến nay. Như vậy rõ ràng đất phía trước nhà cụ O hình cong tính từ đất nhà ông về phía đất nhà ông A.

Thứ ba, cuối năm 2016 ông có nâng trụ cổng giáp thổ cư nhà cụ O trên cơ sở trụ cổng cũ từ năm 1993, lúc này cụ O có nhà. Ông không đập phá tường của cụ O để lấn chiếm 4m² đất mà chỉ cắt một đoạn tường dài 30cm bám vào trụ cổng của nhà ông để nâng cao trụ cổng lên, không lấn chiếm đất. Trụ cổng mới xây trên trụ cổng cũ xây từ năm 1993. Tại phiên tòa chính bà V con gái cụ O cũng khai nếu cứ để trụ cổng cũ không xây cao thêm thì không có vấn đề gì, nay xây cao lên ảnh hưởng tới phong thủy. Như vậy bản chất là ông không lấn chiếm đất nay họ vin vào lý do này để kiện ông lấn chiếm đất.

Thứ tư, biên bản kiểm tra hiện trạng của UBND xã P lập ngày 06/4/2014 làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O không đúng hiện trạng đất ông A, bà L bán cho cụ O.

3) Về yêu cầu phản tố đối với 4,1m² đất phần đất phía sau đất của cụ O là có căn cứ bởi lẽ: Đất của cụ O tăng lên 1,73m²; tổng số tính cả 3,9m² phần cổng nhà ông thì là 5,63m² thì không thể nói nhà ông Lấn chiếm đất; theo sơ đồ nhà cụ O phía sau giáp đất nhà ông có hình gấp khúc nhưng đo hiện nay là một đoạn thẳng. Vậy yêu cầu phản tố là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố là không đúng. Đề nghị: Bác yêu cầu của cụ O, chấp nhận yêu cầu phản tố, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ O.

Ngày 14/01/2019 ông A kháng cáo bản án; lý do: Năm 2012 có tặng cho đất cụ O; năm 2013 cụ O làm nhà. Khi tặng cho đất có chỉ mốc giới phía trước từ trụ cổng nhà ông H xây năm 1993 (nguồn gốc vị trí ông H xây cổng là vợ chồng ông cho bằng miệng từ năm 1993) kéo sang phần đất nhà ông có chiều rộng 5m. Gia đình cụ O nhất trí làm thủ tục mua bán. Khi mua xong cụ O nhờ vợ chồng ông làm nhà, đứng ra thuê thợ ông C, ông S, ông Chu. Khi xây xong nhà, trụ cổng, làm mái tôn sân xong cụ O đến ở thấy đúng hiện trạng đất khi vợ chồng ông tặng cho năm 2012 và nhận nhà ở ổn định từ năm 1993 đến tháng 4/2018. Như vậy hình dạng thửa đất vợ chồng ông tặng cho cụ O là hình cong phía trước (phía giáp đường giao thông xóm). Tháng 4/2018 phát sinh tranh chấp bởi lý do: Vào tháng 6/2016 ông H phá trụ cổng cũ thấp để xây trụ cổng mới có cắt tường của cụ O khoảng 30cm, sau khi xây trụ cổng mới xong lại xây nối lại vào trụ mới như cũ. Quá trình xây cổng mới cụ O có mặt, không có vướng mắc gì. Chỉ đến tháng 4/2018 cụ O có đơn yêu cầu xã giải quyết việc tháng 12/2016 ông H đập phá tường lấn sang đất của cụ O 4m². Trụ cổng nhà ông H xây cao hơn làm mái cổng vẫn trên móng trụ cổng cũ. Nay vì lý do phong thủy mà cụ O kiện ông H lấn đất, ông cho rằng không có căn cứ. Cụ O dựa vào hình dạng thửa đất ghi trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hình chữ nhật để đòi đất, ông khẳng định địa chính không đến thực địa vẽ sơ đồ đất mà vợ chồng ông đã bán mà vẽ dựa vào bản đồ để vẽ.

Trong biên bản kiểm tra hiện trạng lập ngày 06/9/2014 là hồ sơ giả, chữ ký của bà L, ông H là giả, chữ ký ông N cũng là giả không ai ký vào văn bản này. Vì vậy bia đồ của cụ O không đúng hiện trạng đất mà vợ chồng ông đã tặng cho cụ O năm 2012. Ông H không lấn chiếm đất vì diện tích đất đó vợ chồng ông đã cho ông H từ năm 1993 và có nói cho cụ O biết.

Tại phiên tòa ngày 14 tháng 5 năm 2019:

Ông H giữ nguyên nội dung kháng cáo, rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Ông H cho rằng khi sửa lại cổng có dỡ 30cm tường phía sát đất của gia đình ông xây lại trụ cổng lùi hẳn trụ về phía 3,9m² đất, cắt bỏ phần mái bê tông khoảng 40 cm của cổng cũ le sang đất của cụ O, hiện mái cổng không le sang đất của cụ O, xây xong cổng xây tường lại như cũ; khi làm lại cổng cụ O có nhà không có ý kiến phản đối gì. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho cụ O làm giả, chính quyền địa phương không xuống thực tế, chữ ký giáp ranh là giả không phải của ông và của ông N. Ông H xác định trước đây cánh cổng cũ mở vào trong, nay mở ra ngoài; khi mở cánh cổng có dựa vào phần tường của cụ O, có phần ảnh hưởng nhưng là ở phần tường phía ngoài đường và cũng rất ít khi mở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng ông H không lấn đất; bản chất của vụ kiện là do cụ O cho rằng ông H sửa lại cổng làm ảnh hưởng tới phong thủy. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét cụ thể xem việc ông H làm lại cổng có ảnh hưởng gì đến việc sử dụng đất của cụ O hay không đã xác định ông H lấn chiếm đất là không đúng sự thật khách quan. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O năm 2015 trái pháp luật, chữ ký giáp ranh là giả, UBND xã chỉ căn cứ bản đồ địa chính mà không kiểm tra thực địa, dẫn đến sơ đồ trong giấy chứng nhận sai so với thực tế; tuy nhiên do yêu cầu phản tố đã rút, mặt khác chỉ cần đính chính lại sơ đồ đất in sai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ O mà không cần phải hủy giấy chứng nhận. Đề nghị tạm ngừng phiên tòa xem xét thẩm định tại chỗ để làm rõ nội dung việc ông H xây lại cổng có ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của cụ O hay không.

Bà V là người đại diện của cụ O cho rằng ông H đã đập tường xây lại cổng trong khi cụ O đi vắng, chưa được sự đồng ý của cụ O. Về pháp lý 3,9m² đất mà ông H làm cổng có trong sổ đỏ của cụ O, bản đồ địa chính thể hiện đất là của cụ O. Khi tặng cho cụ O đất ông A bà L chỉ nói có cổng chứ không nói cho ông H đất xây cổng và cũng chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ gì. Yêu cầu giải quyết căn cứ theo bản đồ và sổ đỏ là những căn cứ pháp lý. Thực tế khi mở cánh cổng của ông H sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, sự đi lại của cụ O.

Ông A trình bày: Vợ chồng có cho ông H 3,9m² đất để làm cổng đi từ những năm 1993, nay vẫn cho không đòi lại. 3,9m² đất không có trong đất tặng cho cụ O; khi tặng cho đất có chỉ rõ mốc giới ở vị trí này ranh đất là đường cong không phải đường thẳng như trong sơ đồ đất trong sổ đỏ của cụ O, địa chính xã đã làm sai, không xuống thực địa xem xét. Bờ tường đã xây theo đường cong từ năm 1993 đến nay.

Bà L trình bày: Cụ O không lấn đất phía sau của ông H; ông bà có cho ông H đất xây cổng từ năm 1993; trong 110m² đất tặng cho cụ O không có 3,9m² đất cổng này của ông H. Đề nghị xem xét yêu cầu ông H sửa lại cổng đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của cụ O.

Anh U nhất trí như lời trình bày của ông H.

Ông C khai năm 1993 đã xây nhà, xây cổng cho gia đình ông H, Năm 2013 cũng xây nhà, xây cổng cho cụ O theo ranh giới như hiện nay. Năm 2016 sửa lại cổng cho ông H xây trên vị trí cũ chỉ nâng cao thêm và có chuyển trụ cổng giáp đất của cụ O lùi ra phía ngoài đường, cắt bớt khoảng 40cm mái bê tông của cổng cũ trước đây le sang đất của ông A, bà L trước đây, sau năm 2012 khi ông A bán đất cho cụ O là đất của cụ O. Ông H không lấn chiếm đất của cụ O, chỉ xây lại cổng trên phần đất 3,9m² đất có từ năm 1993 được ông A, bà L cho.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định tại chỗ xác định rõ xem việc sửa lại cổng của ông H có làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của cụ O hay không.

Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 5 năm 2019 đối với phần cổng của hộ gia đình ông H như sau: Hai trụ cổng xây ốp gạch men, khoảng cách giữa hai trụ cổng là 3,75m, hai trụ cổng vuông 0,5m x 0,5m x 0,5m x 0,5m, cao 2,75m; có hai cánh cổng sắt mở ra phía ngoài đường xóm rộng 1,27m cao 2,75m. Khi mở cánh cổng phía bên trái (tính từ thổ cư của ông H ra đường xóm) cánh cổng cao hơn bức tường xây phía trước nhà cụ O 1,20m. Đối với phần mái cổng có chiều dài 3,75m, rộng 0,46m x 2 được lợp bằng 06 hàng ngói đỏ, tính từ trụ cổng phần mái le vào đất thổ cư của ông H 0,46m, le ra phía ngoài đối diện 0,46m.

Tại phiên tòa ngày 30 tháng 5 năm 2019:

Các đương sự giữ nguyên lời trình bày, quan điểm của mình như tại phiên tòa ngày 23/4/2019 (Nội dung quan điểm, lời trình bày chi tiết được ghi tại biên bản phiên tòa).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án và chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giải quyết sơ thẩm vụ án theo thẩm quyền (Chi tiết tại bài phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Năm 1990 ông A, bà L (ông A, bà L là anh trai, chị dâu ông H) chuyển nhượng cho gia đình ông H một phần đất thổ cư, theo bản đồ địa chính là thửa số 06, tờ bản đồ số 19, diện tích 742m² (đo thực tế là 746m²) tại khu 4, xã P, V. Năm 1993 gia đình ông H xây nhà ở trên đất; ngoài phần đất đã chuyển nhượng, ông A, bà L còn cho ông H khoảng 4m² đất giáp đường giao thông xóm (thực tế là 3,9m²) theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 02/8/2018 (BL số 44a) có chỉ giới 30,31,32,33,11,12,13,30 để làm cổng đi là phần đất đang tranh chấp hiện nay. Ông A, bà L cho ông H đất nhưng chỉ cho bằng lời nói không làm thủ tục, không thông báo với chính quyền địa phương, ông H đã xây cổng và sử dụng ổn định từ năm 1993. Năm 2012 ông A, bà L (Bà L, ông A là con gái, con rể cụ O) tiếp tục lập Hợp đồng tặng cho cụ O 110m² đất giáp đất của ông H, theo bản đồ có số thửa là 889, tờ bản đồ số 4, diện tích 110m² (đo thực tế là 111,73m²). Năm 2013 cụ O cũng đã xây nhà, xây cổng ở ổn định không có tranh chấp. Cụ O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 989794 ngày 27/4/2015 diện tích 110m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có in sơ đồ thửa đất. Năm 2016 gia đình ông H sửa lại cổng xây cao thêm và làm mái cổng. Đến năm 2018 thì cụ O khởi kiện cho rằng gia đình ông H lấn của cụ O phần đất cổng này.

Căn cứ lời khai của ông A, bà L, ông H và những người làm chứng cho thấy: Phần đất cổng ông A, bà L cho ông H không thuộc 110m² đất mà ông A, bà L tặng cho cụ O năm 2012; ranh giới đất ông A, bà L tặng cho cụ O vị trí giáp đường giao thông xóm là đường cong theo bức tường xây gạch vôi do ông H xây từ năm 1993, không phải là đường thẳng; giữa cổng xây của ông H và đất mà ông A, bà L trước đây (nay là ranh giới giữa đất của hộ ông H và cụ O) là bức tường xây gạch vôi, nay là bức tường xây gạch chín do cụ O xây nhà, xây cổng năm 2013 đã dỡ bức tường gạch vôi xây lại; các chữ ký giáp ranh trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ O không phải của ông H, ông N.

Như vậy có căn cứ xác định: Năm 1990 khi ông H mua đất của ông A, bà L thì ranh giới đất giữa hộ gia đình ông A, bà L với đất của hộ gia đình ông H tại vị trí cổng xây (phần giáp đường giao thông xóm) của ông H hiện nay là một đường thẳng. Đến năm 1993, khi ông A, bà L cho ông H đất để làm cổng thì thực tế ranh giới này không còn là đường thẳng mà là đường cong đúng như ông A, bà L, ông H trình bày. Ông H đã làm cổng, xây tường bao sử dụng ổn định từ năm 1993 nhưng do các bên chỉ cho nhau bằng lời nói, không có thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật nên tại bản đồ địa chính do xã P quản lý thì ranh giới tại phần đất mà ông H đã xây cổng giữa ông A, bà L với ông H trước đây (sau này là ranh giới đất giữa cụ O và ông H) vẫn là một đường thẳng. Năm 2012 khi ông A, bà L tặng cho cụ O 110m² đất thì cổng xây,

tường xây của ông H vẫn đang tồn tại; giữa công xây của ông H và đất mà ông A, bà L tặng cho cụ O còn có một bức tường xây cong theo phần đất công mà ông Hoà, bà L đã cho ông H. Sau khi được tặng cho đất năm 2013 cụ O xây nhà, xây công, xây lại bức tường do ông H xây trước đây bằng gạch chín và ở ổn định không có tranh chấp; tức là ranh giới phần đất công của ông H và đất của cụ O được các bên thừa nhận; phần đất ông H xây công không thuộc diện tích đất mà ông A, bà L tặng cho cụ O.

Chính do có sự biến động trong việc sử dụng đất nhưng lại chưa được điều chỉnh tại bản đồ địa chính; đồng thời có cơ sở xác định khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã P, UBND thành phố V chỉ căn cứ Hợp đồng tặng cho, bản đồ mà không kiểm tra thực địa từ đó dẫn đến phần đất (3,9m²) ông A, bà L thực tế đã cho ông H xây công không thuộc 110m² đất ông A, bà L tặng cho cụ O nhưng theo sơ đồ thửa đất in tại giấy chứng nhận thì 3,9m² đất công này lại thuộc đất của cụ O là không đúng thực tế. Việc ông A, bà L cho ông H đất tuy không thực hiện thủ tục theo quy định nhưng các bên thừa nhận, giữa bên cho đất và bên nhận đất không tranh chấp nên có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản đồ, sơ đồ thửa đất in trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ O để kết luận ông H lấn chiếm đất và buộc ông H phải tháo dỡ công, sân, tường rào, mái tôn và các công trình xây dựng khác để trả lại 3,9m² đất cho cụ O là không đúng. Người khởi kiện mà đại diện là bà V thì dựa vào sai sót trong khâu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm đòi lấy phần đất mặt tiền; Tòa án cấp sơ thẩm thì đánh giá chứng cứ không đầy đủ, kết luận thiếu khách quan.

[2] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2019 cho thấy trụ công, mái công của gia đình ông H làm trên 3,9m² đất được cho, không le sang, không lấn chiếm khoảng không đất của cụ O nên không ảnh hưởng. Đối với hai cánh công được mở ra ngoài, thực tế đúng là cánh công cao hơn phần tường bao của cụ O (1,20m) dẫn đến khi mở cánh công bên trái tính từ trong nhà ông H nhìn ra đường thì cánh công án ngữ ngay phía bên ngoài tường giáp đường giao thông xóm trước cửa nhà cụ O. Tại phiên tòa ông H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H thừa nhận khi mở công đúng là có ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của cụ O, đồng ý sửa lại công mở cánh công vào phía trong nhưng cụ O phải rút việc kiện ông H lấn chiếm đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù được quyền sử dụng lòng đất và không gian theo chiều thẳng đứng, nhưng người sử dụng đất phải đảm bảo sự hài hòa trong việc sử dụng khoảng không gian giữa các bất động sản liền kề. Vì vậy, hộ gia đình ông H cũng phải tháo dỡ hai cánh công sửa lại đảm bảo không làm ảnh hưởng tới việc sử dụng đất của cụ O với vị trí và địa thế công cao hơn đường giao thông xóm nên loại công hai hoặc bốn cánh mở vào trong là phù hợp.

[3] Căn cứ để cụ O đòi đất đó là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố V cấp cho cụ O năm 2015. Cụ thể là: 3,9m² đất hiện có công của

gia đình ông H có trong sơ đồ thửa đất in trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ O. Như đã phân tích, nhận định tại Mục [1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ O không đúng thực tế đất sử dụng. Cụ thể là: Sơ đồ thửa đất in trong giấy chứng nhận không đúng hiện trạng đất mà ông A, bà L tặng cho cụ O năm 2012; khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O chính quyền địa phương chỉ căn cứ Hợp đồng tặng cho, bản đồ mà không kiểm tra thực địa nên đã dẫn đến sai sót. Sai sót này chính là nguyên nhân dẫn đến vụ kiện.

Tuy nhiên, mặc dù hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O còn có những sai sót, nhưng Hợp đồng tặng cho đất giữa ông A, bà L với cụ O là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; đất của hộ gia đình ông A, bà L thì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trước khi tặng cho. Cho nên theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai 2013) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt (Văn bản số 64/TANDTC - PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao). Vì vậy, không cần phải đưa UBND thành phố V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ O, mà chỉ cần kiến nghị UBND thành phố V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đính chính và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Tại phiên tòa ông H rút yêu cầu đòi lại 4,1m² đất nên quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố này sẽ bị hủy. Kháng cáo của ông H về nội dung này sẽ được đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[5] Kháng cáo của ông A chỉ có ý nghĩa xác định ông A, bà L có cho gia đình ông H 3,9m² đất để xây công từ năm 1993, nay vẫn cho không đòi lại; xác định phần đất công này không trong diện tích đất tặng cho cụ O năm 2012 để chứng minh yêu cầu đòi đất của cụ O không có căn cứ. Nội dung này đã được nhận định tại mục [1] nên Hội đồng xét xử không xem xét cụ thể.

Từ những nhận định trên, từ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 24/5/2019 xét thấy đã có đủ căn cứ để giải quyết đúng đắn và triệt để vụ án, nên không hủy bản án theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ mà sẽ sửa bản án theo quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không đẩy đương sự vào tình trạng tố tụng căng thẳng kéo dài.

[6] Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Bản án phải sửa nên án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng cũng được sửa lại theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cụ O phải chịu án phí nhưng cụ O là người cao tuổi nên

miễn toàn bộ án phí cho cụ O. Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cụ O phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[7] Án phí phúc thẩm: Bản án phải sửa nên ông H ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông A, ông H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Chấp nhận kháng cáo. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Áp dụng các Điều 6, 12, 170, 202, 203 của Luật đất đai 2013, các Điều 166, 174, 175 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147; Điều 148, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 27; Điều 12, Điều 13, Điều 29 Nghị số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Thị O về việc buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho cụ O 3,9m² đất tại khu 4, xã P, V, tỉnh Phú Thọ hiện hộ gia đình ông H đang sử dụng làm công đi.

2. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ hai cánh cổng sắt có kích thước mỗi cánh rộng 1,27m, cao 2,75m sửa lại đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng khoảng không phía trước nhà (vị trí giáp đường giao thông xóm) của cụ Ngô Thị O.

3. Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm nội dung: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H cho rằng cụ O lấn đất của ông H 4,1m² do không có căn cứ. Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của ông H đối với nội dung này.

4. Xác định cụ Ngô Thị O có quyền sử dụng 111,73m² đất theo chỉ giới 2,3,4,5,9,10,11,33,32,31,30,29,28,27,2 theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 02/8/2018 (Có bản trích đo hiện trạng kèm theo bản án – BL44).

5. Kiến nghị UBND thành phố V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 989794 do UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã cấp ngày 27/4/2015 cho cụ Ngô Thị O đình chính và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ O phù hợp với quyết định của bản án này và theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho cụ Ngô Thị O. Ông H phải chịu 300.000đ tiền án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố nhưng được trừ vào 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000332 ngày 30/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Cụ O Phải chịu 6.000.000đ chi phí tố tụng (xác nhận cụ O đã nộp đủ).

[2] Án phí phúc thẩm: Ông H, ông A không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông A 300.000đ, cho ông H 300.000đ đã nộp tại các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002970 và số 0002971 cùng ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại khoản 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b và 9 Luật thi hành án. 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./.

Nơi nhận:

- VKSND T.Phú Thọ;
- Chi cục THADS V;
- TAND TP V;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

Nguyễn Việt Tiến