

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TẠI HÀ NỘI** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2019/DS-PT  
Ngày: 26 - 6 -2019  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thái Duy Nhiệm;  
*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Hồng Phúc;  
Ông Bùi Xuân Trọng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Hồng Điệp - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao Tại Hà Nội mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6565/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Tiến T, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976;

Đều trú tại: Khu 8, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ;

Bà H ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm (theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019), ông T có mặt, Bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, Luật sư Công ty TNHH một thành viên V, Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ, có mặt.

\* *Bị đơn*: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1963 và bà Hà Thị Th, sinh năm 1964; Ông T1 ủy quyền cho anh Trần Ngọc T3 tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019);

Đều trú tại: Khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ; Ông T1, bà Th và anh T3 đều có mặt.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Hoàng Thị Kim P và ông Lê Đình D;

Đều trú tại: Khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ;

Ông Lê Đình D ủy quyền cho bà P tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 14/7/2017); bà P có đơn xin xét xử vắng mặt;

2. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện N, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quang H1, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ng, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên môi trường huyện N (văn bản ủy quyền số: 242/GUQ-UBND ngày 19/3/2019); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. UBND xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Trọng Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND xã P, huyện N; ông Đại có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

\* *Người kháng cáo*: Ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H; ông T có mặt, Bà H vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2017, các lời khai và Bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Năm 2007, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lê Đình D và bà Hoàng Thị Kim P thửa đất số 13, tờ bản đồ số 22 diện tích 1.080m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 780m<sup>2</sup> đất vườn) tại khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ; đất đã được UBND huyện N, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất mang tên vợ chồng ông số 515978, ngày 13/9/2007. Thửa đất trên có nguồn gốc từ thửa số 113, tờ bản đồ số 22 có diện tích 1.880m<sup>2</sup> của cụ Nguyễn Thị M là mẹ đẻ của ông Trần Văn T1; năm 1992 cụ

M bán cho cụ Ch (là mẹ đẻ của ông D) diện tích 1.080m<sup>2</sup> nên thửa đất số 113 được tách thành 02 thửa là thửa 113-1 là của cụ Ch và thửa 113-2 là của cụ M; năm 2004 vợ chồng ông D bà P được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 113-1, tờ bản đồ số 22 với diện tích 1.080m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 780m<sup>2</sup> đất vườn). Tuy nhiên, quá trình lập hồ sơ cấp GCNQSD đất huyện đã cấp nhầm thành thửa số 13, nên đến năm 2007 UBND huyện N cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông vẫn theo thửa số 13, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.080m<sup>2</sup>.

Năm 2010 gia đình ông Trần Văn T1 san đất để xây nhà nghỉ đã lấn chiếm một phần đất của gia đình ông T và đến năm 2016 Ông T1 có chặt 02 cây mít trên phần đất đó vì cho rằng trước đây chỉ bán đất, không bán cây nên đã xảy ra tranh chấp, gia đình ông T đã có đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết, đo đạc lại thửa đất, sau đó gia đình Ông T1 bà Th đã mang trả lại 02 cây mít cho gia đình ông, nhưng do lúc đó cây cối nhiều không đo được diện tích cụ thể. Đến tháng 5/2017 sau khi san ủi gia đình ông T đo lại thì thấy diện tích đất mình bị thiếu so với GCNQSD đất nên đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc lấn chiếm đất của gia đình Ông T1 bà Th. Theo GCNQSD đất thì vị trí giáp với đất Ông T1 bà Th là một đường thẳng, nhưng hiện tại là đường cong, vị trí bị lấn chiếm là phía tiếp giáp với nhà nghỉ của Ông T1 bà Th. Cụ thể, theo sơ đồ đo vẽ có chỉ giới 1, 2, 14 với diện tích là 25m<sup>2</sup> và 1, 12, 13 với diện tích là 60,6m<sup>2</sup>. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc Ông T1 bà Th phải trả lại cho gia đình ông T Bà H diện tích đất là 85,6m<sup>2</sup>.

*Bị đơn là ông Trần Văn T1 và bà Hà Thị Th trình bày:*

Ông bà thừa nhận nguồn gốc thửa đất của gia đình ông bà và thửa đất của gia đình ông T Bà H như phía nguyên đơn trình bày. Năm 2004 vợ chồng ông được mẹ Ông T1 là cụ M tặng cho thửa đất trên, ông bà đã làm thủ tục và đã được UBND huyện N, tỉnh Phú Thọ cấp GCNQSD đất số AA356437 với diện tích là 800m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 500m<sup>2</sup> đất vườn) thửa số 113, tờ bản đồ số 22 cấp ngày 31/8/2004 và cũng trong năm 2004 ông bà có mua lại của gia đình ông D bà P một diện tích đất là 28,5m<sup>2</sup>, hai bên có làm giấy tờ viết tay nhưng không báo chính quyền địa phương để điều chỉnh trên GCNQSD đất; năm 2006 ông D bà P đã báo chính quyền địa phương đo đạc lại thửa đất, sau đó hai gia đình đã thống nhất không có tranh chấp gì về ranh giới; sau khi san ủi thấp hơn khoảng 5 đến 6m và đã chôn ba cọc mốc bê tông làm ranh giới, các cọc này nằm ở tả ly chính là vị trí 5, 3, 2 theo sơ đồ hiện trạng, cọc số 4 nằm ở bờ

rào, còn cọc số 5 là cột điện nhà ông Th. Năm 2007, ông D bà P chuyển nhượng lại diện tích trên cho vợ chồng ông T Bà H, đến năm 2016 ông T có đơn đề nghị đo đạc lại diện tích đất hiện trường vẫn giữ nguyên như mốc giới năm 1992 nên ông T không đề nghị gì và đã ký vào biên bản hòa giải thành. Cuối năm 2016, ông T san ủi mảnh đất trên nhưng vẫn ở thế cao hơn đất của gia đình ông khoảng 2 đến 3m; khi đó ông T đã ủi hai cọc mốc số 4 và số 5 mà ông D chôn năm 2006 làm ranh giới giữa hai nhà, sau đó tự tay ông T chôn lại bằng cọc sắt hiện vẫn còn nguyên vị trí. Nay ông T Bà H có đơn khởi kiện yêu cầu trả lại đất Ông T1 bà Th không nhất trí, việc mua bán, chuyển nhượng đất là giữa gia đình ông T và gia đình ông D; gia đình ông bà không liên quan vì không lấn chiếm đất của ông T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình D và bà Hoàng Thị Kim P trình bày:*

Năm 1992, cụ Vũ Thị Ch (mẹ ông D) có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị M thừa đất diện tích 1.080m<sup>2</sup> và tài sản trên đất gồm hoa màu, một nhà ngói hai gian; năm 1996 cụ Ch mất, đến tháng 9/2004 ông D làm thủ tục chuyển nhượng từ cụ Ch sang tên ông D, căn cứ GCNQSD đất cũ diện tích là 1.080m<sup>2</sup> nên khi sang tên ông D vẫn diện tích là 1.080m<sup>2</sup> không đo đạc lại. Tuy nhiên, khi ông D dùng sào đo lại thì thấy hụt khoảng 100m<sup>2</sup> do làm đường giao thông và làm hàng rào Ông T1 trồng; lúc đó ông bà có làm đơn đề nghị giải quyết, nhưng sau đó thấy việc chuyển nhượng diễn ra đã lâu, đất đã san ủi nên đã không có ý kiến gì; cuối năm 2004 Ông T1 bà Th có đề nghị ông bà chuyển nhượng một phần đất, ông bà đồng ý và đã chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T1 diện tích 28,5m<sup>2</sup> để làm rãnh thoát nước; việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay. Năm 2006 Ông T1 san đất bằng máy có phạm vào hàng rào râm bụt trên đất của gia đình ông bà; ông bà có đề nghị chính quyền địa phương giải quyết, đóng cọc mốc; 03 cọc bê tông được chôn dọc tả ly phía sau nhà Ông T1 bà Th, còn phía đất bà Hoa cọc mốc được xác định là cột điện nhà ông Th, giáp nhà nghỉ của Ông T1 bà Th là cọc tre đóng trên phần đất của ông bà, lúc đó còn là quả đồi cao, năm 2007 ông bà chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông T Bà H; diện tích đất ghi trên GCNQSD đất là 1.080m<sup>2</sup> nhưng thực tế ông D đo được chỉ khoảng 850m<sup>2</sup> nên hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng để tính tiền là 800m<sup>2</sup>; sau khi bàn giao, làm thủ tục gia đình ông bà có mời chính quyền địa phương, trưởng khu và hai gia đình giáp ranh đến đo đạc lại diện tích. Do diện

tích thực tế và diện tích trong GCNQSD đất không khớp nhau, nên ông Đáp là cán bộ địa chính xã lúc bấy giờ yêu cầu phải chờ điều chỉnh lại GCNQSD đất để phù hợp với diện tích thực tế và sẽ mất thời gian lâu hơn. Ông T muốn làm thủ tục nhanh nên thống nhất với ông D đề nghị cấp GCNQSD đất theo GCNQSD đất cũ là diện tích 1.080m<sup>2</sup>. Năm 2008, Ông T1 san mặt bằng để làm nhà nghỉ hai cột mốc là cột điện nhà ông Th và cột mốc trước nhà nghỉ Ông T1 vẫn còn; khi ông T san đất, cột điện và cột mốc phía giáp nhà nghỉ Ông T1 bà Th đã bị mất ranh giới hiện trạng thửa đất. Năm 2016, khi đo lại đất thì 03 cọc mốc giáp nhà Ông T1 bà Th và phía trên là cột điện, hàng rào râm bụt, anh Tâm không có ý kiến gì. Bà P xác định 03 cọc mốc do ông D đóng trước đây theo tả lý mà vị trí các điểm 5, 3, 2 thể hiện trên sơ đồ vẫn còn nguyên không bị xê dịch. Bà P cho rằng, ông T khởi kiện yêu cầu đòi đủ diện tích 1.080m<sup>2</sup> đất là vô lý.

*UBND xã P, huyện N có ý kiến:*

Về nguồn gốc thửa đất ông T Bà H cũng như thửa đất Ông T1 bà Th đúng như các đương sự đã trình bày. Năm 2016 UBND xã P nhận được đơn đề nghị của ông T Bà H về việc bị gia đình Ông T1 bà Th lấn chiếm đất; ngày 22/4/2016 UBND xã đã thành lập đoàn công tác hòa giải và kiểm tra thực địa thửa đất của gia đình ông T, các hộ giáp ranh cùng xác định ranh giới; khi đó thửa đất chưa bị san ủi nên nằm ở vị trí cao so với mặt đường, cây cối um tùm do ông D trồng năm 1992 để làm ranh giới vẫn còn nguyên, nên việc kéo thước đo rất khó khăn, độ chính xác không cao; gia đình cùng đoàn công tác thống nhất kiểm tra các điểm mốc giới và kiểm tra các cạnh của ông T nhận chuyển nhượng từ ông D bà P năm 2007. Khi kiểm tra xác định các mốc giới vẫn còn nguyên, riêng cọc số 4 làm bằng cọc rào đã mục ông T cùng đoàn công tác xác định lại vị trí nhưng trên cơ sở số đo các cạnh và thay thế bằng cọc sắt do ông T đã đóng tại điểm đã xác định, cạnh chung giáp đất nhà bà Hoa nay đã bán cho ông Định là cột điện (có biên bản). Năm 2017 ông T đã san gạt thửa đất, sau khi san gạt ông có đơn đề nghị các cấp có thẩm quyền giải quyết vì cho rằng đất của ông bị thiếu. UBND xã khẳng định tại thời điểm này các cọc mốc do ông D đóng cũng như cọc sắt do ông T đóng vẫn giữ nguyên vị trí, không bị xê dịch; năm 2008, khi cải tạo nâng cấp quốc lộ II, đoạn qua xã P hộ Ông T1 không bị thu hồi đất, còn về diện tích Ông T1 tăng do đất ông cha để lại sử dụng ổn định, phần đất phía sau nhà nghỉ Ông T1 là đất trồng cây lâu năm của gia đình Ông T1, một phần do quá trình đo đạc thủ công bằng thước dây nên số đo diện tích không chính xác. UBND xã P

đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Đại diện UBND huyện N trình bày:*

Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 22 được tách thành hai thửa là thửa số 113-1 và 113-2, khi tách trên bản đồ thể hiện chính xác, nhưng khi lập hồ sơ cấp GCNQSD đất đã ghi thành thửa số 13 là không chính xác. Hơn nữa, diện tích đo đạc hai thửa cũng không chính xác do quá trình tính toán hoặc đo đạc thủ công. Việc thu hồi đất nâng cấp Quốc lộ II đoạn qua xã P, huyện N qua kiểm tra hồ sơ không thấy hai hộ trên có danh sách hộ gia đình có đất bị thu hồi. Quan điểm của UBND huyện N là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật; việc cấp GCNQSD đất cho các hộ phải theo hiện trạng sử dụng đất thực tế.

Tại biên bản định giá ngày 20/3/2018, Hội đồng định giá xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp là 5.820.000đ ( $85,6m^2 \times 68.000đ = 5.820.000đ$ ).

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định; áp dụng các Điều 255, 256, 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147, Điều 34, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 106, Điều 202, 203 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu ông Trần Văn T1 và bà Hà Thị Th phải trả lại diện tích đất  $150m^2$  tại thửa số 13, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ.

Hủy GCNQSD đất số AK 515978 do UBND huyện N cấp ngày 14/9/2007 thửa số 13, tờ bản đồ số 22, diện tích  $1.080m^2$  tại khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ đứng tên ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2018 nguyên đơn là ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thay đổi nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc Ông T1, bà Th trả cho ông diện tích 214m<sup>2</sup>.

*Các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm như sau:*

- Nguyên đơn là ông T cũng như người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: Cấp sơ thẩm không khách quan, đưa ra phán quyết chủ yếu dựa trên lời khai của những người có quan hệ họ hàng, thân cận với phía bị đơn, không đánh giá toàn diện hồ sơ vụ án, cụ thể: Đất ông Trần Văn T1 tăng lên 452,6m<sup>2</sup> nhưng cấp sơ thẩm không điều tra, làm rõ; đường giáp ranh giữa đất ông bà và đất Ông T1 bà Th có thay đổi biến dạng nhưng tòa không xem xét; không xem xét đến bản đồ 299 của UBND xã P; không xem xét và đánh giá bản đồ quy hoạch, nâng cấp, cải tạo Quốc lộ 2 đoạn Đền Hùng - Trạm Thảm qua đất thổ cư của gia đình ông Trần Văn T1 để biết diện tích thực của gia đình Ông T1 bà Th; cấp sơ thẩm không xem xét đến sơ đồ mà Nhà nước đã cấp cho Ông T1; xét nguồn gốc ban đầu diện tích đất của cụ M là 1.880m<sup>2</sup>; diện tích mà cụ M chuyển nhượng cho cụ Ch thống nhất là 1.080m<sup>2</sup> nên diện tích còn lại của cụ M chỉ còn 800m<sup>2</sup> (nay là của Ông T1); năm 2001 cụ M được cấp GCNQSD đất 800m<sup>2</sup>, thủ tục cấp GCNQSD đất đúng quy định pháp luật, hàng năm Ông T1 không khai báo việc biến động diện tích đất và ông chỉ nộp thuế đối với diện tích 800m<sup>2</sup> này; Ông T1 đã nhiều lần lấn chiếm đất của bà P cũng như của ông T nên diện tích hiện tại của Ông T1 là hơn 1.400m<sup>2</sup>, việc lấn chiếm này được bà P xác nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà P và Ông T1 Bà H là hợp pháp, hợp đồng thể hiện diện tích đất là 1.080m<sup>2</sup> nên đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất là đúng quy định pháp luật; năm 2006 Ông T1 bà Th đã đào lấn chiếm vào đất của bà P, bà P đã báo cho chính quyền địa phương giải quyết, nhưng Ông T1 bà Th cho rằng không có tranh chấp là không đúng.

Giấy viết tay giữa Bà H với ông D là bản phô tô nên không có giá trị pháp lý, đây chỉ là giấy tạm thời sau khi xác định được diện tích thực mới lập hợp đồng chuyển nhượng.

- Bị đơn trình bày: Khi ông T mua bán với ông D chỉ hơn 800m<sup>2</sup> có ông Đáp, bà P xác nhận; lúc đó ông Đáp là địa chính xã có yêu cầu đăng ký biến

động đất nhưng ông T không thực hiện; ông T cho rằng đất bị lấn chiếm nhưng diện tích và vị trí cụ thể ông T không xác định được; sơ đồ diện tích 1.080m<sup>2</sup> là sơ đồ năm 1992 không phải là sơ đồ năm 2007 lúc ông D bán cho Ông T1.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến giữ nguyên như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T Bà H, nhưng hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông T Bà H là có căn cứ; tại cấp phúc thẩm không có tình tiết gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

*\* Về tố tụng:*

[1] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Phú Thọ thụ lý để giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thấy rằng cần phải xem xét đến quyết định hành chính cá biệt của cơ quan hành chính cấp huyện trong lĩnh vực quản lý đất đai nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án cấp tỉnh. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện N đã chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để thụ lý, giải quyết theo trình



tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật tổ tụng hành chính và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự.

*\* Về nội dung:*

[3] Xét nguồn gốc thửa đất ông T Bà H đang sử dụng là ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đình D và bà Hoàng Thị Kim P vào năm 2007; theo GCNQSD đất cấp cho ông D, bà P vào năm 2004 có diện tích là 1.080m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo bà P thì thực tế sử dụng khi ông D đo diện tích thiếu hụt khoảng 100m<sup>2</sup>, đến cuối năm 2004 ông D, bà P lại chuyển nhượng cho Ông T1, bà Th diện tích 28,5m<sup>2</sup> nhưng không được chỉnh lý trên hồ sơ địa chính và GCNQSD đất; năm 2006 ông D, bà P đã mời chính quyền địa phương đến để xác định mốc giới giữa hai gia đình, đồng thời đóng cọc mốc để làm chỉ giới. Cụ thể, theo sơ đồ hiện trạng là các mốc ở vị trí số 5, số 3, số 2 (tương ứng với quy ước của ông D là 1, 2, 3), điểm 11 là cột điện và điểm số 1 là cọc tre (sau đó ông T thay bằng cọc sắt). Quá trình giải quyết vụ án những người liên quan như bà P và những người làm chứng như ông Đáp (nguyên là cán bộ địa chính xã thời đó) ông Nguyễn Minh Thông (Phó trưởng Công an xã) là những người trực tiếp tham gia giải quyết tranh chấp cũng như xác định mốc giới, đóng cọc giữa gia đình ông D và gia đình Ông T1 đều khẳng định các mốc giới lúc đó tương ứng với các điểm như sơ đồ hiện trạng đều không có sự thay đổi. Đặc biệt, sau khi cọc tre bị mất thì chính ông T đã thay thế bằng cọc sắt vào ngày 22/4/2016 (tương ứng với điểm số 1 theo sơ đồ và là điểm số 4 theo quy ước của ông D), hiện tại cọc sắt đó vẫn còn nguyên vị trí cũ, không bị xô dịch. Hơn nữa, năm 2007 khi ông D, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, Bà H thì mặc dù trong GCNQSD đất thể hiện thửa đất có diện tích 1.080m<sup>2</sup> nhưng trên thực tế chỉ hơn 800m<sup>2</sup>. Việc này được ông Nguyễn Quang Đáp nguyên là cán bộ địa chính, là người trực tiếp đo đạc, làm thủ tục chuyển nhượng chứng kiến và xác nhận; theo ông Đáp, do diện tích trên GCNQSD đất và diện tích thực tế có sự khác nhau, ông Đáp yêu cầu làm thủ tục để chỉnh lý GCNQSD đất cho đúng với diện tích sử dụng, nhưng do ông T sợ mất thời gian nên đã thống nhất việc lập hồ sơ để sang tên, cấp GCNQSD đất theo diện tích ghi trên GCNQSD đất; để đề phòng xảy ra tranh chấp nên ông Đáp đã yêu cầu và chính Bà H (vợ ông T) là người đã viết giấy chuyển nhượng thể hiện diện tích đất là 800m<sup>2</sup> và ông T cũng biết diện tích thực tế chỉ khoảng 800m<sup>2</sup>. Như vậy, có căn cứ xác định rằng diện tích thực tế sử dụng của ông T, Bà H chỉ hơn 800m<sup>2</sup>, phù hợp với diện tích thực tế hiện tại

ông bà đang sử dụng là 837,3m<sup>2</sup>.

[4] Khi khởi kiện, ông T Bà H cho rằng theo GCNQSD đất thì diện tích đất thực tế của ông bà sử dụng bị thiếu 300m<sup>2</sup> và cho rằng bị gia đình Ông T1, bà Th lấn chiếm nhưng ông bà không xác định được vị trí bị lấn chiếm, cũng như thời gian lấn chiếm; sau đó khi xem xét thẩm định tại chỗ ông T lại cho rằng vị trí lấn chiếm là phía tiếp giáp với nhà nghỉ của Ông T1, bà Th tương ứng với phần đất có các điểm (theo sơ đồ đo vẽ ngày 01/02/2018) là 1, 1.1, 12, 13, 1 có diện tích 60,6m<sup>2</sup> và phần đất tương ứng với các điểm 1, 2, 14, 1 có diện tích 25.0m<sup>2</sup>; tổng diện tích ông T, Bà H yêu cầu là 85,6m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T lại thay đổi và cho rằng cột mốc số 3 (điểm số 2 theo sơ đồ) và cột sắt (điểm số 1) bị xô dịch sang vị trí khác nên ông T tranh chấp diện tích 150m<sup>2</sup>; tại phiên tòa phúc thẩm ông T lại cho rằng diện tích bị lấn chiếm là 214m<sup>2</sup>. Từ đó thấy rằng, mặc dù ông T cho là đất của ông bà bị lấn chiếm, nhưng diện tích, vị trí cụ thể ông T Bà H không xác định được và ông bà cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh việc Ông T1 bà Th lấn chiếm đất của ông bà mà chỉ căn cứ vào diện tích được ghi trong GCNQSD đất được cấp nhiều hơn diện tích đất thực tế sử dụng để khẳng định bị lấn chiếm là không có căn cứ. Bởi vì, ngay khi lập hồ sơ để cấp GCNQSD đất thì đã xác định được diện tích thực tế ít hơn diện tích trên GCNQSD đất.

[5] Xem xét đến giá trị pháp lý của GCNQSD đất đã cấp cho ông T Bà H thấy: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, theo ý kiến của đại diện UBND huyện N thì tại Bản đồ 299 đã được UBND huyện N phê duyệt ngày 20/8/1999 thể hiện nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là thửa số 113, tờ bản đồ số 22 của cụ M; khi các cơ quan chuyên môn áp thước đo các cạnh trên bản đồ, tính toán theo tỷ lệ thì diện tích thửa đất này là 2.106m<sup>2</sup>, nhưng GCNQSD đất vẫn thể hiện là 1.880m<sup>2</sup>; khi cụ M chuyển nhượng cho cụ Ch một phần diện tích tách ra thành thửa số 113-1 nhưng đã ghi nhầm thành thửa 13 và đã được cấp GCNQSD đất. Theo sổ mục kê có tại UBND xã P thì thửa số 13 là đất màu đang do UBND xã quản lý; hơn nữa như đã phân tích trên, mặc dù khi ông D bà P chuyển nhượng cho ông T Bà H, diện tích thực tế chỉ hơn 800m<sup>2</sup> đáng lẽ ra chính quyền địa phương phải tiến hành xác định lại hiện trạng và diện tích đất thực tế để làm căn cứ cấp GCNQSD đất cho ông T Bà H; việc cấp GCNQSD đất cho ông T Bà H chỉ căn cứ vào số liệu có trên GCNQSD đất của ông D bà P không đúng với diện tích thực là thiếu sót. Do đó, cần hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Đỗ Tiến

T đề cấp lại cho đúng số thửa, hiện trạng diện tích sử dụng. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm quyết định hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông T Bà H nhưng không yêu cầu ông T Bà H đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, xin cấp lại GCNQSD đất là thiếu sót nên cần sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Căn cứ kết quả thẩm định thì diện tích của Ông T1 bà Th hiện sử dụng 1.432,3m<sup>2</sup> tăng lên so với GCNQSD đất. Tuy nhiên, theo chính quyền địa phương thì đất của Ông T1 bà Th là đất do ông cha để lại, đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có sự mua bán chuyển nhượng, không có tranh chấp; việc tăng diện tích là do trước đây đo bằng thủ công nên không chính xác, năm 2004 Ông T1 nhận chuyển nhượng của ông D 28,5m<sup>2</sup>; hơn nữa phía sau nhà nghỉ của Ông T1 là đất trồng cây lâu năm của gia đình Ông T1. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như xác nhận của chính quyền địa phương thì khi thực hiện dự án cải tạo nâng cấp quốc lộ II, đoạn qua xã P thì hộ gia đình Ông T1, ông T không bị thu hồi đất, nên việc ông T cho rằng đất Ông T1 bị thu hồi là không có căn cứ.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật, đã xem xét và đảm bảo được quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo là có căn cứ.

[7] Án phí: Ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H không được chấp nhận kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.  
Cụ thể:

Áp dụng các Điều 255, 256, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147, Điều 34; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98,

khoản 2 Điều 106; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu ông Trần Văn T1 và bà Hà Thị Th phải trả lại diện tích đất 150m<sup>2</sup> tại thửa số 13, tờ bản đồ số 22 thuộc khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ.

2. Hủy GCNQSD đất số AK 515978 do UBND huyện N cấp ngày 14/9/2007 thửa số 13, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.080m<sup>2</sup> tại khu 9, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ đứng tên ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H. Ông T và Bà H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký đề nghị cấp GCNQSD đất theo quy định. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét cấp GCNQSD đất cho ông T Bà H theo đúng quy định pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Tiến T và bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 009958 ngày 12/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ, xác nhận ông T Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

*(đã ký)*

**Thái Duy Nhiệm**