

TOÀ 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: 58/2022/DS-PT
Ngày: 31/3/2022
V/v Tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Xuân Phách.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Chuyền, 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 Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2224/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1963. Có mặt

1.2. Bà Phan Thị Thúy N, sinh năm 1976. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 15 khu Đ N, thị trấn Ph Ch, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1960. Vắng mặt

2.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1964. Có mặt

Cùng địa chỉ: Khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu 10, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2021). Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hoàng Văn T. Vắng mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị P. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 103, tổ 21B, khu 3, phường DL, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

3.3. Anh Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1982. Vắng mặt

3.4. Anh Nguyễn Văn Ph1, sinh năm 1984. Vắng mặt

3.5. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1986. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo ủy quyền của anh H2, anh Ph1 và anh C: Ông Nguyễn Văn H1 (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2021). Có mặt

3.6. Ủy ban nhân dân huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến S– Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P N, tỉnh Phú Thọ (Giấy ủy quyền số 19/GUQ-UBND, ngày 31/5/2021). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Trung K- Chức vụ: Công chức Địa chính - Xây dựng - Nông nghiệp và Môi trường xã PN (Giấy ủy quyền ngày 11/02/2022 của Chủ tịch UBND xã PN). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hoàng Văn L trình bày (BL 114,115): Ngày 25/5/2004 ông bà X H đã chuyển nhượng cho ông 700m² đất (100m² đất ở, còn lại là đất vườn) trong diện tích 3.550m² đất của thửa đất số 232 giá chuyển nhượng là 160.000.000đ, có giấy viết tay. Sau 04 lần ông đã trả đủ cho ông H, bà X 160.000.000đ. Vị trí đất chuyển nhượng là trên đỉnh dốc vẫn thuộc giấy chứng nhận của ông H, bà X. Sau đó ông có trồng một số cây bạch đàn trên vị trí đất do ông H chỉ nhưng hai bên chưa tiến hành đo đạc cụ thể, chưa xác định mốc giới, hai bên có đề nghị UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Ph2 cán bộ địa chính xã cùng hai gia đình đến thực địa để chỉ ranh giới. Sau khi kiểm tra ông Ph2 đề nghị hai bên thỏa thuận vị trí mua bán ở chỗ khác vì cho rằng phần đất hai bên thỏa thuận không có đất thổ cư và đề nghị chuyển vị trí mua bán xuống vị trí đất hiện tại gia đình ông đang ở (Giáp nhà ông H). Hai bên đã thỏa thuận lại vị trí đất mua bán, ông H, bà X nhất trí chuyển nhượng cho ông vị trí đất giáp với nhà của ông H, bà X. Khi làm hợp đồng do ông Ph2 nói để vuông thửa đất thì thiếu 63m², ông đồng ý và làm hợp đồng với diện tích 636m². Theo hướng dẫn của cán bộ địa chính hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ biên bản kiểm tra, đo đạc

hiện trạng hai bên đã được cán bộ địa chính xã xuống tận thực địa đo đạc. Thủ tục lập hợp đồng, kiểm tra, đo đạc hiện trạng do cán bộ địa chính xã PN thực hiện, sau đó thông báo cho cả hai bên biết và ký kết vào bản kiểm tra hiện trạng. Ngoài giấy thỏa thuận viết tay năm 2004 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2008 thì hai bên còn có viết giấy biên nhận ngày 25/5/2004 có nội dung là mua bán chiều dài đường tính lộ 20m, chiều sâu từ tim đường vào 35m trừ hành lang giao thông 15m, còn sử dụng 20m, văn bản này lập trước ngày 25/5/2004 không có ngày tháng năm, ông có ký văn bản này nhưng do không thống nhất được giá cả, với diện tích này ông chỉ đồng ý 100.000.000đ nhưng ông H, bà X không nhất trí mà đòi 160.000.000đ nhưng ông không nhất trí, vì vậy mới có thỏa thuận ngày 25/5/2004. Ngoài ra còn một văn bản là giấy bàn giao đất không ngày tháng năm ông có ký văn bản này. Giấy này được lập sau khi UBND huyện cấp sổ đỏ cho ông. Sau khi nhận sổ đỏ ông có đến UBND xã đề nghị xuống bàn giao thực địa nhưng ông H, bà X không cho đo phần đất bên dưới vì đó là đất màu, nên ông Ph2 địa chính bỏ ra về, ông phải ký nhận số diện tích đất thực có để còn làm nhà ở vì có nhu cầu làm nhà ở ngay trên đất. Lỗi này là do chính ông Ph2, bà H, ông X vì trước đó chính địa chính, ông H, bà X nói đất bên dưới là đất thổ cư, đất vườn nên ông mới nhất trí thỏa thuận lại vị trí đất mua bán. Sau đó nhiều lần ông đã đòi đất nhưng không được. Người kiểm tra hiện trạng là ông Ph2 nhưng biên bản kiểm tra hiện trạng lại là ông K cán bộ địa chính khác làm. Năm 2010 ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Ph2 168m² tại vị trí giáp nhà ở của ông H, đã làm xong giấy chứng nhận QSD đất nhưng không trả được đất vì thiếu đất để trả. Khi Tòa án thông báo kết quả đo đạc ông mới biết vị trí đất trong sổ đỏ và vị trí đất ông đang ở khác nhau, vị trí đất của ông nằm trong phần đất mà ông bà H X đang tách cho con (Anh Ph1). Như vậy phần đất theo bìa đỏ của ông lại chính là diện tích đất của con ông H, bà X (Anh Ph1) được cấp bìa chồng chéo lên nhau.

Ông yêu cầu hủy tất cả giấy chứng nhận QSD đất có liên quan và đề nghị ông bà H X, UBND huyện P N, UBND xã PN có trách nhiệm trả đủ đất cho ông theo giấy chứng nhận. Lỗi cơ quan nào gây ra thiệt hại thì cơ quan đó phải bồi thường cho ông. Cán bộ địa chính xã PN là nguyên nhân gây ra rắc rối này, một người kiểm tra hiện trạng, một người khác lại lập hồ sơ cấp giấy, là sự vô trách nhiệm của chính quyền. UBND huyện lại không kiểm tra thực tế mà chỉ căn cứ hồ sơ nên gây ra thiệt hại cho gia đình ông dẫn đến tranh chấp kéo dài.

Ông H1 đại diện theo ủy quyền của ông H, bà X trình bày (BL50,51): Do nhu cầu cần tiền để thực hiện di nguyện của cụ bà Nguyễn Thị K về việc đưa di hài của cụ Nguyễn Văn S liệt sỹ về quê an táng, nên ngày 25/5/2004 gia đình ông nhất trí bán một phần đất vườn (thửa đất 232 của ông H, bà X) cho vợ chồng anh Hoàng Văn L là hàng xóm theo thỏa thuận: Chiều dài theo mặt đường tính lộ là 20m, chiều sâu từ tim đường vào 35m trừ hành lang giao thông là 15m còn sử dụng là 20m) hai bên nhất trí ký giấy mỗi bên giữ một bản. Sau khi nhận đủ số tiền hai gia đình mời địa chính và UBND xã PN đến cắm mốc giao đất gia đình anh L đã xây

nhà hai tầng ốp đá kiên cố, xây công và tường bao quanh, chôn cột bê tông toàn bộ diện tích đất được giao. Từ năm 2004 đến nay năm 2020 tính ra đã 16 năm hai gia đình sống H2 thuận không có tranh chấp gì của nhà ai nhà ấy sử dụng. Năm 2014 theo chủ chương của UBND xã PN về việc cấp đổi lại giấy chứng nhận thì sơ đồ của bìa đất của gia đình anh L không trùng với phần đất anh L mua của gia đình ông H, bà X nên không đổi được bìa. Ngày 11/7/2018 hai gia đình cùng đến UBND xã PN làm việc và được UBND và địa chính kết luận: (V/V diện tích giảm so với giấy chứng nhận là do nguyên nhân năm 2009 khi lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cán bộ địa chính thể hiện sai chiều dài các cạnh thửa đất. Vậy đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét (Có biên bản kèm theo). Quan điểm của gia đình: UBND cấp có thẩm quyền xác minh sơ đồ và diện tích đất thực tế của anh L mua của gia đình ông H, bà X để cấp đổi bìa cho anh L tiện cho việc sử dụng tránh hiểu lầm mất đoàn kết tình làng nghĩa xóm.

Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị P trình bày: Năm 2010 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông L, bà N 168m² tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Đất của ông L, bà N được UBND huyện P N cấp GCNQSD đất năm 2009. Việc mua bán, chuyển nhượng có làm đầy đủ thủ tục, giấy tờ theo quy định của pháp luật và vợ chồng ông cũng được UBND huyện P N cấp GCNQSD đất thửa 271. Tuy nhiên, vào năm 2008 ông L mua 636m² đất của ông H, bà X nhưng thực tế không được bàn giao đầy đủ diện tích nên ông L không có đất để giao lại cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã nhiều lần có ý kiến nhưng ông L không trả được đất, sự việc kéo dài nhiều năm. Khi ông L khởi kiện, vợ chồng ông mới biết vị trí thửa đất 271 theo GCNQSD đất lại nằm trong phần đất của ông H, bà X đang sử dụng và là đất ông H, bà X cũng được cấp GCNQSD đất mà không đúng vị trí vợ chồng ông đã mua bán. Vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa ông L, bà N với ông H, bà X. Riêng việc mua bán đất giữa vợ chồng ông với ông L, bà N sẽ tự dàn xếp với nhau, nếu không dàn xếp được thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ việc khác, chưa yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Hiện ông T đang ở biên giới không thể về tham gia trực tiếp được nên ông đồng ý để vợ ông thay mặt ông giải quyết sự việc này tại Tòa án, mọi ý kiến, quyết định của vợ ông cũng là ý kiến, quyết định của ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Anh H2, Anh Ph1, anh C trình bày: Năm 2004 vì điều kiện để giải quyết việc gia đình nên bà nội anh là bà Khuê và bố mẹ anh là ông H, bà X nhất trí bán bớt cho gia đình ông L 20m chiều dài theo mặt đường với giá 8.000.000 đồng/1m, tổng 160.000.000 đồng. Vị trí bán đất từ cột điện hạ thế cũ về hướng nam theo mặt đường là 20m chiều sâu hết đất vườn. Sau khi hai gia đình và địa chính cắm mốc bàn giao đất, gia đình ông L đã xây tường bao, xây nhà hai tầng và các công trình phụ trợ kiên cố. Bố mẹ các anh đã đưa bìa đồ của gia đình cho ông L tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, phần còn lại anh em các ông xây dựng nhà kiên cố từ đó đến nay. Gia đình ông L và gia đình các anh sử dụng đất, sống hòa thuận. Không hiểu sao ông L đòi đất là phi lý, không chấp nhận được. Đề nghị Tòa án hủy bỏ những

sơ đồ do địa chính xã PN và Phòng tài nguyên môi trường huyện P N vẽ sai, không đúng vị trí thực tế mua bán.

Ông Trần Trung K- địa chính xã là người được UBND xã ủy quyền giai đoạn giải quyết tại Tòa án huyện P N trình bày (BL 65,66): Năm 2008 ông L đến UBND xã đề nghị lập hồ sơ chuyển nhượng đất và cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất ở, đất vườn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà X. Ông và ông Vũ Hồng Ph2 cùng ông L ra thực địa để xác định vị trí và diện tích đất mua bán giữa hai bên. Tại thực địa ông L có trình bày mua 20m mặt đường, chiều sâu hết đất, vị trí mua bán trên đỉnh dốc. Căn cứ vị trí ông L chỉ ông và ông Ph2 thấy rằng vị trí này cách xa nhà ông H, bà X nên không có đất ở, nên ông và ông Ph2 đề nghị ông L thỏa thuận lại với gia đình bà X, ông H về vị trí đất, sau đó hai bên nhất trí chuyển vị trí đất mua bán về sát nhà ông H, bà X hai bên vẫn thỏa thuận chiều dài mặt đường 20m, chiều sâu hết đất. Vị trí phân đất theo thỏa thuận lần hai không đúng với vị trí đất mà ông L sử dụng hiện nay cách xa nhà ông H, bà X. Theo thỏa thuận thì đất của ông L phải giáp đầu hồi nhà ông H, bà X. Ông là người lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận có biết trên đất có một phần công trình phụ của gia đình ông H, bà X nhưng địa chính chỉ có trách nhiệm với đất còn nhà cửa trên đất do các bên thỏa thuận, các bên có thể hiện trong hợp đồng hay không là quyền của họ. Nếu theo hồ sơ hiện tại thì cả 3 sổ đỏ của ông H, bà X, ông T, ông L có sự chồng lấn lên nhau, cả ba sổ đỏ đều sai.

Ông Đỗ Xuân Quang được ủy quyền thay ông K trình bày: Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Tiến S- Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện P N trình bày (BL 112,112a): Năm 2009 UBND huyện nhận được hồ sơ chuyển nhượng đất của ông H, bà X cho ông L, bà N, diện tích 636m². Trong hồ sơ có hợp đồng chuyển nhượng và biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất có xác nhận của đại diện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến H. Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ, có xác nhận của UBND xã PN, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã trình UBND huyện cho phép việc chuyển nhượng QSD đất. Năm 2010, UBND huyện nhận hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T diện tích 168m². Hồ sơ cũng đầy đủ thủ tục nên UBND huyện đồng ý cho chuyển nhượng. Việc các chủ sử dụng đất đã thống nhất với nhau ra sao UBND huyện không được biết. Việc cho phép chuyển nhượng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất chỉ dựa trên hồ sơ đã được các bên ký và xác nhận của UBND xã PN; tại thời điểm này không có quy định nào của pháp luật yêu cầu kiểm tra thực địa khi thực hiện chuyển nhượng đất. Vì vậy, việc cho phép chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND huyện P N là đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ nội dung tranh chấp xét xử theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 105, khoản 1 Điều 107, Điều 115, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013,

khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N. Buộc hộ ông Nguyễn Tiến H, bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N diện tích 211,5m² đất nhưng bằng giá trị QSD đất tại thời điểm hiện nay là 800.000đ/m², tổng 211,5m² thành tiền là 169.200.000đ (Một trăm sáu mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

2. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AO 197667 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N đối với thửa số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 636m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ phải có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N tại vị trí đất hiện nay ông L, bà N đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BA 597228 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/6/2010 cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 44, diện tích 168m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. UBND huyện P N phải có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho ông T, bà Phương tại vị trí đất mà ông L, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà Phương khi bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đất có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 26 tháng 8 năm 2021, bị đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, hủy Hợp đồng mua bán, hủy 03 bì bìa đỏ cấp năm 2009 do cấp trồng chéo, sai lệch hồ sơ, diện tích, vị trí để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn, của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

- Xác định lại nội dung kháng cáo không phải yêu cầu hủy 03 bì bìa đỏ cấp năm 2009 mà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AO 197667 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N đối với thửa số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 636m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ và Giấy chứng nhận QSD đất số BA 597228 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/6/2010 cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 44, diện tích 168m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Đồng thời Rút kháng cáo về nội dung yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận QSDĐ này.

- Thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi đất của Nguyên đơn. Lý do, hai bên thỏa thuận mua bán đất tại vị trí ông L làm nhà, đã bàn giao đủ đất theo thỏa thuận, không phải gia đình ông bán đất cho ông L tại vị trí, diện tích ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L bà N.

Nguyên đơn có ý kiến: Xác nhận hai bên thỏa thuận mua bán đất và giao nhận đất mua bán tại vị trí gia đình Nguyên đơn làm nhà năm 2010. Năm 2010 gia đình Nguyên đơn có chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P 168m² trong khuôn viên nhận chuyển nhượng của ông H bà X và vợ chồng anh Tôn chị Phương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình Nguyên đơn không có đủ đất để bàn giao theo giấy chứng nhận. Đến năm 2018 Nguyên đơn mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng Nguyên đơn và Giấy chứng nhận cấp cho vợ chồng anh Tôn chị Phương không đúng vị trí đất các bên chuyển nhượng mà nằm vào chỗ có nhà của anh Ph1 và bếp của nhà ông H bà X. Do Bị đơn chưa bàn giao đủ đất cho Nguyên đơn theo Giấy chứng nhận QSDĐ nên đề nghị trả diện tích còn thiếu. Hai Giấy chứng nhận cấp cho vợ chồng Nguyên đơn và vợ chồng anh Tôn chị Phương cấp không đúng vị trí, chồng chéo đề nghị hủy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến: Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ hồ sơ vụ án, tranh tụng tại phiên tòa, thấy có căn cứ xác định anh L chị N nhận chuyển nhượng đất của ông H bà X từ năm 2008, xây nhà năm 2010, xây tường bao quanh thửa đất ở ổn định và không có ý kiến gì. Năm 2018 mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng vị trí đất gia đình nhận chuyển nhượng, phát sinh tranh chấp yêu cầu bị đơn trả đất thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận. Do vậy, anh L chị N khởi kiện yêu cầu trả đất thiếu là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H bà X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh L chị N về việc hủy 02 giấy chứng nhận cấp cho anh L chị N và anh Tôn chị Phương; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L chị N đòi ông H bà X trả diện tích đất thiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo ngày 26 tháng 8 năm 2021 của bị đơn ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị X làm trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị Thúy N, ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P không có kháng cáo, không bị kháng nghị được triệu tập hợp lệ lần thứ 3 vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nữa mà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo, được chấp nhận theo khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn rút một phần kháng cáo về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AO 197667 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N đối với thửa số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 636m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ và Giấy chứng nhận QSD đất số BA 597228 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/6/2010 cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 44, diện tích 168m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ, căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo Bị đơn đã rút.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị X yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi đất của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[6] Cả Nguyên đơn và Bị đơn đều thừa nhận: Ngày 25/5/2004 ông bà XH đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L bà N 700m² đất (100m² đất ở, còn lại là đất vườn) thuộc 3.550m² đất của thửa đất số 232 giá chuyển nhượng là 160.000.000đ, có viết giấy viết tay. Sau 04 lần ông L bà N đã trả đủ cho ông H, bà X 160.000.000đ. Vị trí đất chuyển nhượng là trên đỉnh dốc vẫn thuộc giấy chứng nhận của ông H, bà X. Ông L bà N đã trồng một số cây bạch đàn trên vị trí đất do ông H chỉ nhưng hai bên chưa tiến hành đo đạc cụ thể, chưa xác định mốc giới, sau đó hai bên có đề nghị UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Ph2 cán bộ địa chính xã có cùng hai gia đình đến thực địa để chỉ ranh giới. Sau khi kiểm tra ông Ph2 đề nghị hai bên thỏa thuận vị trí mua bán ở chỗ khác vì cho rằng phần đất hai bên thỏa thuận không có đất thổ cư và đề nghị chuyển vị trí mua bán xuống vị trí đất hiện tại gia đình ông L bà N đang ở (Giáp nhà ông H). Năm 2008 hai bên đã thỏa thuận lại vị trí đất mua bán, ông H, bà X nhất trí chuyển nhượng cho ông L bà N vị trí đất giáp với nhà của ông H, bà X, tại vị trí ông L bà N đã làm nhà ở trên đất hiện nay. Ông Vũ Hồng Phong – Nguyên cán bộ địa chính xã PN xác nhận năm 2009 khi giải quyết tranh chấp về cây cối, hai gia đình đã thống nhất chặt hạ cây cối và đóng mốc giới thửa đất chiều rộng mặt đường 20m, sâu hết thửa đất và ông L đã xây nhà tại vị trí đất này. Tại Giấy Biên nhận viết tay ngày 25/5/2004, đã giao

nhận tiền đến 19/01/2005 đủ tiền mua bán đất 160.000.000đ. Do vậy, có căn cứ xác định ngày 25/5/2004 ông bà XH đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L bà N khoảng 700m² đất (100m² đất ở, còn lại là đất vườn) thuộc 3.550m² đất của thửa đất số 232 giá chuyển nhượng là 160.000.000đ, hai bên đã giao nhận đủ tiền, nhưng chưa ký kết hợp đồng theo mẫu và chưa làm thủ tục theo quy định. Năm 2008 hai bên thỏa thuận lại vị trí thửa đất chuyển nhượng cho nhau và lập hợp đồng theo mẫu, thực hiện các thủ tục theo quy định và vợ chồng ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện P N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 197667 ngày 15/5/2009.

[7] Về vị trí, diện tích thửa đất ông H bà Xchuyển nhượng cho ông L bà N theo sự thỏa thuận lại năm 2008, thấy:

[8] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2008 (BL207) có nội dung thửa đất chuyển nhượng 269, tờ bản đồ 44, diện tích 636m² (100m² đất ở + 536m² đất làm vườn), nhưng không thể hiện chiều dài các cạnh. Các bên đều thống nhất diện tích 636m² ghi trong Hợp đồng là diện tích 636m² được thể hiện tại Sơ đồ và kích thước thửa đất từ điểm 2-3-10-12 theo Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 04/12/2008 (BL218). Vị trí, diện tích, số thửa theo Hợp đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 197667 ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N (vợ).

[9] Ông L bà N trình bày khi Tòa án thông báo kết quả đo đạc ông mới biết vị trí đất trong sổ đỏ vợ chồng ông bà được cấp và vị trí đất ông bà có nhà 2 tầng đang ở khác nhau, cụ thể: vị trí đất của ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trùng với phần đất mà ông bà H Xđã tách cho con (Anh Ph1). Vị trí có nhà của ông L xây dựng năm 2010 đúng là vị trí hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và nhận đất tại thực địa năm 2008. Ông H, bà Xcũng xác định vị trí đất ông bà chuyển nhượng cho ông L bà N là vị trí ông L bà N xây dựng nhà ở từ năm 2010 đến nay. Ông Vũ Hồng Phong – Nguyên cán bộ địa chính xã PN xác nhận năm 2009 khi giải quyết tranh chấp về cây cối, hai gia đình đã thống nhất chặt hạ cây cối và đóng mốc giới thửa đất chiều rộng mặt đường 20m, sâu hết thửa đất và ông L đã xây nhà tại vị trí đất này.

[10] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022 thể hiện: Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà N có các cạnh, được giới hạn trên sơ đồ từ điểm 4-5-6-16-17-18-19-4, trên đất có 01 nhà cấp 4 của anh Nguyễn Văn Ph1 (Xây năm 2010) và ½ nhà bếp của ông H bà X(xây năm 1977). Phần đất có nhà 2 tầng của ông L bà N được xây năm 2010 không nằm trong vị trí thửa đất 269 mà ông L đã được cấp GCNQSDĐ. Ông L và Ông H1xác định ngôi nhà này được ông L xây dựng trên vị trí do địa chính cắm mốc. Ngoài ra, ông L còn xây dựng công trình phụ và toàn bộ tường bao phía xung quanh (trừ phía sau đóng cọc bê tông, rào thép gai”, trên sơ đồ thể hiện thửa đất có nhà ông L, có tường bao ông L xây, có các cạnh: cạnh phía Tây giáp đường từ điểm 2-3, dài 20,43m; cạnh phía Bắc giáp nhà cấp 4 của anh Ph1 từ điểm 3-21, dài

21,89m; phía Đông giáp thửa đất BHK của ông H bà Xdài 20m; phía Nam giáp thửa 270 có nhà cấp 4 của anh C, từ điểm 22-2, dài 20,26m. Diện tích 424,5m².

[11] Giấy bản giao đất không ghi ngày tháng, ông L xác định giấy này viết sau khi ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đại diện gia đình ký tên, có nội dung: *Tôi Nguyễn Tiến H...nay tôi chuyển nhượng cho anh L diện tích 600m², trong đó có 100m² theo sơ đồ địa chính xã đã cắm cách từ cột điện hạ thế trở ra là 20m, hướng Nam. Nay gia đình tôi và gia đình anh L đã nhất trí bàn giao đất. Nhất trí ký tên.* Trang sau có nội dung “*Thống nhất chỗ anh Lâu. Chiều dài theo mặt đường tỉnh lộ là 20m, chiều sâu từ tim đường vào 35m. Trừ hành lang giao thông 15m còn sử dụng là 20m. Chữ ký Hoàng Văn L*”.

[12] Từ các căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định, ý chí tự nguyện và thực tế gia đình ông L bà N và gia đình ông H bà X thỏa thuận ông L bà N nhận chuyển nhượng thửa đất hiện nay trên đất có nhà 2 tầng của ông L bà N được xây năm 2010. Trên sơ đồ thể hiện thửa đất có nhà ông L, có tường bao ông L xây, có các cạnh: cạnh phía Tây giáp đường từ điểm 2-3, dài 20,43m; cạnh phía Bắc giáp nhà cấp 4 của anh Ph1 từ điểm 3-21, dài 21,89m; phía Đông giáp thửa đất BHK của ông H bà Xdài 20m; phía Nam giáp thửa 270 có nhà cấp 4 của anh C, từ điểm 22-2, dài 20,26m. Diện tích 424,5m². Đây chính là diện tích, vị trí, chiều dài các cạnh thể hiện tại Biên bản bàn giao đất có chữ ký của ông L. Từ khi nhận đất, gia đình ông L xây nhà ở ổn định, không có ý kiến thắc mắc gì về diện tích, giá tiền. Đến năm 2018 ông L bà N phát hiện Giấy chứng nhận được cấp không đúng vị trí ông bà nhận chuyển nhượng mới phát sinh tranh chấp. Do vậy, cần phải tôn trọng ý chí tự nguyện của hai bên, diện tích thực tế chuyển nhượng là 424,5m² hai bên giao nhận ngoài thực địa, tại vị trí có nhà của ông L, với các cạnh tiếp giáp và chiều dài các cạnh thể hiện tại sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022.

[13] Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà N có các cạnh, được giới hạn trên sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022 từ điểm 4-5-6-16-17-18-19-4, trên đất có 01 nhà cấp 4 của anh Nguyễn Văn Ph1 (Xây năm 2010) và ½ nhà bếp của ông H bà X (xây năm 1977) không phải ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng, mà là do xác định không chính xác trên bản đồ. Sơ đồ và kích thước thửa đất từ điểm 2-3-10-12 theo Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 04/12/2008 (BL218) thể hiện trên bản đồ không trùng khớp vị trí các bên thỏa thuận ngoài thực địa. Diện tích 636m² ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là diện tích lấy theo Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 04/12/2008 (BL218) mà Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 04/12/2008 được căn vẽ trên bản đồ, không thể hiện đúng vị trí ngoài thực địa các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Án sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà N là có căn cứ, phù hợp với quy định.

[14] Nay ông L bà N yêu cầu ông H bà X phải trả đủ diện tích 636m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, như đã phân tích ở trên, diện tích 636m² được cán bộ địa chính tính toán trên bản đồ không đúng với vị trí các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn diện tích còn thiếu 211,5m² (636m² theo GCNQSDĐ trừ đi 424,5m² thực tế ông L quản lý, sử dụng) bằng giá trị QSDĐ 800.000đ/m² là 169.200.000đ là không đúng. Kháng cáo của Bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi Bị đơn trả diện tích đất 211,5m² có căn cứ, được chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của Nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm:

[16] Ông H là người cao tuổi, gia đình ông H bà X là gia đình liệt sỹ, được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[17] Ông Hoàng Văn L và bà Phan Thị Thúy N không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi đất, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[18] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 105, khoản 1 Điều 107, Điều 115, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần nội dung kháng cáo Bị đơn đã rút về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AO 197667 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N đối với thửa số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 636m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ và Giấy chứng nhận QSD đất số BA 597228 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/6/2010 cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 44, diện tích 168m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, như sau.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi Bị đơn phải trả 211,5m² đất còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 197667 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N đối với thửa số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 636m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AO 197667 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/5/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Phan Thị Thúy N đối với thửa số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 636m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

2.3. Ông Hoàng Văn L và bà Phan Thị Thúy N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà nhận chuyển nhượng có diện tích 424,5m², có các cạnh: cạnh phía Tây giáp đường từ điểm 2-3, dài 20,43m; cạnh phía Bắc giáp nhà cấp 4 của anh Ph1 từ điểm 3-21, dài 21,89m; phía Đông giáp thửa đất BHK của ông H bà X dài 20m; phía Nam giáp thửa 270 có nhà cấp 4 của anh C, từ điểm 22-2, dài 20,26m. (Kèm theo bản án có Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022)

2.4. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BA 597228 do UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/6/2010 cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với thửa số 271, tờ bản đồ số 44, diện tích 168m², tại khu 14, xã PN, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị P có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất tại vị trí đất mà ông L, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà Phương theo quy định.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Ông Hoàng Văn L và bà Phan Thị Thúy N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thửa đất, định giá tài sản là 8.650.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Xác định đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị X phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thửa đất, định giá tài sản là 8.650.000 đồng. Ông Hoàng Văn L và bà Phan Thị Thúy N đã nộp tạm ứng. Do vậy, Ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị X phải hoàn trả cho ông L bà N 8.650.000 đồng.

- Việc thi hành án khoản tiền trên được thực hiện: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.*

4. Về án phí:

- Ông Hoàng Văn L và bà Phan Thị Thúy N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được đối trừ với số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại

Biên lai số 0002392 ngày 19/5/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm; Hoàn trả cho ông H, bà X mỗi người 300.000 đồng do đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng tại Biên lai số 0004368 ngày 24/9/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP; HSVA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Hoa

