

Bản án số: **79/2024/DS-PT**
Ngày 28 tháng 9 năm 2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vũ

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hán Hương
Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký ghi biên bản: Ông Nguyễn Việt Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1962 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khu D A, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

2. Bị đơn: Bị đơn: Ông Hà Thế V, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khu D A, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Tạ Hồng C – Luật sư Văn phòng L4 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh P (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2 Ông An Đức V1, sinh năm 1986 và bà Phan Thanh H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ (Đều vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Hà Thế V - Là bị đơn.

Địa chỉ: Tổ B, khu D A, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:***

Ngày 12/10/2021, vợ chồng ông, bà có mua và nhận chuyển nhượng một thửa đất số 468, tờ bản đồ số 31 của ông An Đức V1, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT292159 do UBND thành phố V cấp ngày 09/3/2020 diện tích 204 m² đứng tên ông An Đức V1 và bà Phan Thanh H. Vợ chồng ông L, bà L1 cho rằng ông Hà Thế V lấn chiếm khoảng 29 m² dọc theo chiều dài từ đường giao thông vào phía trong vì vậy mà ông L, bà L1 không thể làm thủ tục sang tên đối với thửa đất này. Vợ chồng ông L, bà L1 đã cùng những người có trách nhiệm ở khu phố trao đổi, hòa giải tại phường V với gia đình ông Hà Thế V nhiều lần nhưng không giải quyết được. Nay ông L, bà L1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì giải quyết buộc ông Hà Thế V phải tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại cho gia đình anh phần đất đã lấn chiếm là khoảng 29m².

Về chi phí tố tụng: Phía nguyên đơn tự nguyện xin chịu, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

****Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hà Thế V trình bày:***

Ông chung sống với mẹ anh là bà Dương Thị M, sinh năm 1940, tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ từ năm 1992. Trên đất xây dựng ngôi nhà mà ông đang sinh sống đến năm 2017, thì bà M chết. Đến năm 2019, các anh em trong gia đình nhà ông V đã có thỏa thuận chia thừa kế tài sản là thửa đất của mẹ ông để lại cho ông V cũng trong năm này anh đã làm thủ tục sang tên thửa đất trên đứng tên anh theo quy định của pháp luật. Đối với thửa đất trên ông vẫn đang sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không tranh chấp gì với ai. Căn nhà trên đất nhà ông L, bà L1 sát đất nhà ông V cũng là của bố mẹ ông xây từ năm 1992 để lại nay đã bán ông L, bà L1.

Ông L, bà L1 khởi kiện ông trả lại 29 m² đất mà ông bà cho rằng ông lấn chiếm ông không đồng ý. Vì lý do ông và gia đình đã sử dụng ổn định từ năm 1992 cho đến nay, về nguồn gốc đất của ông L, bà L1 là do mẹ ông đã chuyển nhượng lại qua nhiều người mà không có tranh chấp gì.

****Tại bản tự khai và quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông An Đức V1 trình bày:***

Năm 2020, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Phúc H1, trú tại khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ 01 thửa đất số 468, tờ bản đồ 31, diện tích 204 m² (trong đó: Đất ở 140 m², đất trồng cây lâu năm: 64 m²), số bìa Giấy CNQSD đất CT292159 cấp ngày 09/3/2020 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 5187 do UBND thành phố V cấp. Ngày 12/10/2021, ông có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L1, ông đã nhận đủ số tiền mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó hai bên đã đến UBND thành phố V để làm thủ tục sang tên. Nhưng do thiếu đất nên ông L, bà L1 không làm thủ tục sang tên được, sau đó UBND thành phố cử người đi đo đạc và xác minh phần diện tích đất thiếu nằm trong phần diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Thế V. Nay ông V1 xác nhận việc mua bán chuyển nhượng đất giữa anh và vợ chồng ông L, bà L1 đã xong việc, ông L, bà L1 khởi kiện ông Hà Thế V lấn chiếm đất là

đúng và việc UBND thành phố V cấp đất cho ông Hà Thế V bao gồm cả ngôi nhà nằm trên hai thửa đất là không đúng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để ông L, bà L1 sớm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 468, tờ bản đồ 31.

****Trong quá trình giải quyết Tòa án tiến hành xác minh và làm việc tại UBND thành phố V, Văn phòng đăng ký đất đai, và UBND Phường V, thành phố V cung cấp:***

Đối với phần ranh giới tranh chấp thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ 31, diện tích 204,0 m², mục đích sử dụng đất ở đô thị, đăng ký sử dụng đất đứng tên ông An Đức V1 (thửa đất trên được tách từ thửa 310, diện tích 264,0 m², mục đích sử dụng đất ở đô thị, đứng tên chủ sử dụng là Dương Thị M. Năm 2015 bà M tách một phần thửa đất cho con trai là Hà Thế V, diện tích 60,0 m² đất ở, phần diện tích 204 m² đất ở còn lại chuyển nhượng cho ông Hoàng Phú H2. Năm 2020, ông H2 chuyển nhượng cho ông An Đức V1 đến năm 2021, ông V1 chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn L).

Hiện tại theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác định một phần công trình xây dựng của ông Hà Thế Văn n trong ranh giới quyền sử dụng đất được cấp cho ông An Đức V1, sau đó ông V1 chuyển nhượng bằng Hợp đồng số 5997 cho ông Trần Văn L (Thời gian đo vẽ tháng 5/2022).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 310, tờ bản đồ 31 cho ông Hà Thế V và Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 468, tờ bản đồ 31 cho ông Hoàng Phúc H1, sau này là ông An Đức V1 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc theo bản vẽ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ tháng 5/2022 thể hiện có sự chồng lấn giữa 02 thửa đất trên, Văn phòng Đ trả lời như sau: Việc chồng lấn là do sự xô lệch tọa độ bản đồ, thực tế các thửa đất vẫn đúng kích thước, vị trí như vậy.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Phúc H1 và ông An Đức V1, cán bộ thẩm định hồ sơ chỉ kiểm tra được kích thước thửa đất dựa trên thực địa. Đến năm 2021, thực hiện mua dữ liệu ảnh vệ tinh để phục vụ kiểm tra dữ liệu bản đồ địa chính mới phát hiện tọa độ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có sự xô lệch, tuy nhiên kích thước các cạnh thửa cơ bản khớp như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Nay ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện ông Hà Thế V tháo dỡ 01 phần nhà để trả lại hiện trạng đất cụ thể với diện tích là 28.5 m² theo sơ đồ đo đạc của cơ quan có thẩm quyền, quan điểm của UBND thành phố V và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho ông Hà Thế V và ông Hoàng Phúc H1 (sau này là ông An Đức V1) là đúng quy định. Việc ông L, bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết về việc trên thì quan điểm của UBND thành phố V và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V căn cứ vào luật đất đai để giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, UBND thành phố V và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V sẽ thực hiện các nội dung theo Bản án, quyết định của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 và Điều 175 của Bộ luật dân sự năm

2015; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26; Điều 144; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1 về việc Buộc ông Hà Thế V phải tháo dỡ phần tài sản trên diện tích đất 28.5 m² trong thửa số 468, tờ bản đồ số 31 (theo chỉ giới 11, 11a, 14a, 14, 11 theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 14/9/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V), địa chỉ: Khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ để trả lại cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1. Ông L, bà L1 không phải thanh toán giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/12/2023, bị đơn ông Hà Thế V có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 30.12.2023 của TAND thành phố Việt Trì, nội dung kháng cáo: Không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án của TAND thành phố Việt Trì. Vì thứ nhất ông cho rằng quá trình sử dụng đất bìa đỏ của mẹ ông không có rãnh thoát nước, nay lại vẽ có rãnh thoát nước 52,6 m² là không đúng thực tế. Thứ hai, lúc còn sống mẹ ông đã dành 22,5m² diện tích đất làm đường đi (rộng 1,5m, dài 15m) giáp hộ ông Đỗ Duy C1. Ông C1 cũng xác nhận như vậy. Nay Tòa án gộp cả lại vào diện tích đất nhà ông nên cho rằng ông lấn chiếm đất của ông L, bà L1 là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết phúc thẩm, Tòa án đã bổ sung các chứng cứ sau:

Tiến hành lấy lời khai của ông Hoàng Phúc H1, sinh năm 1968, căn cước công dân số 026068005543 do Cục C3 về TTXH cấp ngày 12/6/2022, địa chỉ: phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ ông H1 trình bày:

“Do nhu cầu sử dụng đất nên năm 2015, tôi và vợ tôi là Tô Diệu H3 có nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 31, diện tích 204,0m² (trong đó đất ở là 140m², đất vườn là 64m²) của bà Dương Thị M theo Hợp đồng công chứng lập ngày 24/9/2015. Tuy nhiên đến năm 2019 tôi mới làm GCNQSDĐ.

Diện tích khi tôi mua là mặt đường quốc lộ 2 có chiều rộng là 8m, phía trái thửa đất là giáp với tường của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P, phía bên phải giáp với tường nhà xây 02 tầng của bà M.

Việc đo đạc thời điểm đó là chưa trừ hành lang giao thông. Hiện nay, việc mở rộng đường đi thì vị trí thửa đất của tôi bị tụt vào phía bên trong nên phía mặt đường QL2 không còn đủ 8m. Cụ thể là bao nhiêu thì tôi không biết.

Khoảng cuối năm 2019, đầu năm 2020, tôi chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng anh An Đức V1. Khi thỏa thuận chuyển nhượng với anh V1, tôi giao đất cho anh V1 theo GCNQSDĐ.

Quá trình sử dụng đất, gia đình tôi và gia đình bà M không có tranh chấp.

Tôi hiểu rằng, anh V1 cũng nhận chuyển nhượng mốc giới từ giáp tường nhà bà M đến giáp tường của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P”.

Tiến hành lấy lời khai của anh Hà Thế L2, sinh năm 1972, địa chỉ: phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, anh L2 trình bày:

“Tôi là Hà Thế L2, sinh năm 1972, địa chỉ: phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Tôi là con đẻ của ông Hà Thế C2 (mất năm 2000) và bà Dương Thị M. Bố mẹ tôi có 264m² đất thuộc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Trên đất của bố mẹ tôi có xây dựng 02 ngôi nhà kiên cố 02 tầng (01 tầng âm, 01 tầng trên) vào năm 1993.

Do cả hai ngôi nhà đều do mở rộng hành lang giao thông nên được nhà nước đền bù. Bố mẹ tôi cho tôi phân đất và 01 ngôi nhà phía giáp Trung tâm xúc tiến việc làm, ngôi nhà còn lại cho anh Hà Thế V.

Tháng 9 năm 2015, vợ chồng ông Hoàng Phúc H1 và bà Tô Diệu H3 có đặt vấn đề với tôi để mua lại phần đất của tôi. Do giấy tờ về quyền sử dụng đất vẫn đứng tên mẹ tôi nên việc ký hợp đồng vẫn do mẹ tôi thực hiện, còn việc chỉ mốc giới do tôi thực hiện.

Về mốc giới cụ thể: đất tôi giao cho vợ chồng ông H1 là từ tường chung giữa nhà của tôi và nhà anh V đến tường rào Trung tâm xúc tiến việc làm.

Do nhà nước điều chỉnh hành lang đường, do vậy toàn bộ thửa đất phải kéo lùi vào 2m. Do thửa đất hình thang và phía giữa hẹp hơn phía trước nên toàn bộ phần mặt đường đất cũ của mẹ tôi là 12m nay chỉ còn là 7,3m.

Mặc dù, việc bàn giao đất cho anh H1 theo hồ sơ là 12 m, nhưng trên thực tế còn bao nhiêu thì giao bấy nhiêu (theo tôi là 7,3m).

Cũng vì lý do mở rộng hành lang đường, gia đình được nhận đền bù nên phải đập bỏ phần xây 02 tầng vào hành lang đường, vì vậy phần nhà bán cho anh H1 chỉ coi là nhà cấp 4 lợp bờ rô xi măng.

Quá trình sử dụng đất thực tế, nhà anh Hà Thế V có mặt đường là 4m, có lối đi riêng ngoài 4m trên ở phía bên phải ngôi nhà, bề rộng khoảng 1,5m. Năm 2013, khi bố mẹ tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước đo đạc đã không đưa phần lối đi bên phải nhà anh V vào trong bản vẽ nên mặt đường là 12m nhưng trên thực tế phải là 13,5m.

Chính vì vậy, khi tôi bán đất cho anh H1 cũng chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ của mẹ tôi trừ đi phần của anh V theo bản vẽ là 4m, phần còn lại bàn giao cho anh H1.

Từ khi bàn giao nhà đất cho anh H1, năm 2019, anh H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không có tranh chấp gì.

Vợ chồng anh H1 đã bán lại quyền sử dụng đất cho anh An Đức V1 như thế nào, tôi không được biết. Tuy nhiên cũng không có ai tranh chấp gì với gia đình tôi”.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn trình bày: Thửa đất của bà M có diện tích 264,0 m² chuyển nhượng 204m² thì còn 60m², nay ông V sử dụng thực tế nhiều hơn. Về cạnh giáp đường H có 12m chuyển nhượng 8m thì còn 4m thì anh Văn c được sử dụng 4m mới đúng hồ sơ kỹ thuật. Hồ sơ và hợp đồng chuyển nhượng đất không nói gì về ngôi nhà nên phải trên cơ sở hồ sơ và hợp đồng mà không thể đưa ngôi nhà vào để đánh giá chứng cứ. Biên bản ngày 5/7/2019 cũng là cơ sở xác định đất của ông V còn lại là 60m². Về đo đạc hồ sơ đã cung cấp đầy đủ thể hiện trên bản đồ vẽ là cơ sở, chứng cứ chứng minh đất của nguyên đơn phải là 8m mặt đường H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nêu quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông H1 được thực hiện từ

năm 2015 mốc giới các bên xác định từ tường của Trung tâm xúc tiến việc làm, nội dung này ông H1 đã khai rõ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M được cấp từ tường của Trung tâm xúc tiến việc làm nên bà M đã bán từ đó trở lại đến giáp tường nhà ông V bây giờ là đúng với hợp đồng. Đo vẽ của Công ty cổ phần K thì đất của ông L là 201,5m² nên không có cơ sở cho rằng thiếu đến 28m². Thực tế bán đất không ai lại bán khoảng 1/3 ngôi nhà. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên nhận chuyển nhượng không trên cơ sở thực địa nên phải xác định ý chí của người mua ban đầu. Do vậy đề nghị sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Về nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 4 Điều 308 BLTTDS; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2021, ông An Đức V1 có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 31 (địa chỉ: Khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ) cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L1. Ông đã nhận đủ số tiền mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó hai bên đã đến UBND thành phố V để làm thủ tục sang tên. Nhưng do thiếu đất nên ông L, bà L1 không làm thủ tục sang tên được, sau đó UBND thành phố Việt Trì cử người đi đo đạc và xác minh phần diện tích đất thiếu nằm trong phần diện tích đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Thế V. Nay ông L, bà L1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì giải quyết buộc ông Hà Thế V phải tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại cho gia đình ông phần đất đã lấn chiếm là 28,1m².

Như vậy, về pháp luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Long L3 với ông V1 bà H chưa đăng ký xong, vẫn thuộc quyền sử hữu của ông An Đức V1 và bà Phan Thanh H.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ ông V1 và bà H mới có quyền khởi kiện. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm đã làm rõ ông V1 và bà H vẫn khẳng định chuyển nhượng QSDĐ cho ông L – bà L3, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ nên có căn cứ xác định hiệu lực của hợp đồng theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự, nên Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện để giải quyết theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá toàn diện vụ án thấy rằng:

[2.1] Lịch sử thửa đất có tranh chấp:

Thửa số 468, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất tại khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ là được tách từ thửa đất 310, tờ bản đồ số 31, diện tích 264,0 m², thửa đất này được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị M. Năm 2013, bà Dương Thị M (mẹ anh Hà Thế V) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 31 diện tích 264,0 m² (đất ở 200,0 m²; đất vườn 64,0 m²), kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường Hùng Vương là 12,0 m.

Đến năm 2015, ông Hoàng Phúc H1 và bà Tô Diệu H3 nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 31 với diện tích 204,0 m² (đất ở 140,0 m²; đất vườn 64,0 m²), kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường Hùng Vương là 8,0 m từ bà Dương Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập, công chứng tại Văn phòng L4 ngày 24/9/2015. Đến năm 2019, ông Hoàng Phúc H1 và bà Tô Diệu H3 mới làm thủ tục sang tên và được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1, bà H3 đã chuyển nhượng thửa này cho ông An Đức V1, bà Phan Thanh H. Đến ngày 09/03/2020 ông V1, bà H được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/10/2021, ông An Đức V1 có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 31 (địa chỉ: Khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ) cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị L1.

[2.2] Về quyền sử dụng diện tích đất 204,0 m², thuộc thửa số 468, tờ bản đồ số 31, kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường Hùng Vương là 8,0 m.

Quá trình giải quyết vụ án và tài liệu chứng cứ bổ sung tại cấp phúc thẩm thấy rằng:

- Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Phúc H1 và ông An Đức V1, cán bộ thẩm định hồ sơ không kiểm tra trên thực địa. Đến năm 2021, thực hiện mua dữ liệu ảnh vệ tinh để phục vụ kiểm tra dữ liệu bản đồ địa chính mới phát hiện tọa độ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có sự xô lệch, tuy nhiên kích thước các cạnh thửa cơ bản khớp như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. (*Quan điểm của UBND thành phố V, Văn phòng đăng ký đất đai, và UBND Phường V*).

- Lời khai của người mua quyền sử dụng đầu tiên.

Ông Hoàng Phúc H1 là người nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị M1 khai như sau: “*Diện tích khi tôi mua là mặt đường quốc lộ 2 có chiều rộng là 8m, phía trái thửa đất là giáp với tường của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P, phía bên phải giáp với tường nhà xây 02 tầng của bà M1.*

Việc đo đạc thời điểm đó là chưa trừ hành lang giao thông. Hiện nay, việc mở rộng đường đi thì vị trí thửa đất của tôi bị tụt vào phía bên trong nên phía mặt đường QL2 không còn đủ 8m. Cụ thể là bao nhiêu thì tôi không biết”.

- Anh Hà Thế L2 khai: “*Do cả hai ngôi nhà đều do mở rộng hành lang giao thông nên được nhà nước đền bù. Bố mẹ tôi cho tôi phần đất và 01 ngôi nhà phía giáp Trung tâm xúc tiến việc làm, ngôi nhà còn lại cho anh Hà Thế V.*

Tháng 9 năm 2015, vợ chồng ông Hoàng Phúc H1 và bà Tô Diệu H3 có đặt vấn đề với tôi để mua lại phần đất của tôi. Do giấy tờ về quyền sử dụng đất vẫn đứng tên mẹ tôi nên việc ký hợp đồng vẫn do mẹ tôi thực hiện, còn việc chỉ mốc

giới do tôi thực hiện”.... “Trên đất của bố mẹ tôi có xây dựng 02 ngôi nhà kiên cố 02 tầng (01 tầng âm, 01 tầng trên) vào năm 1993”. Theo lời khai của anh L2 thì anh được cho 01 ngôi nhà trên đất và phần đất đó bán cho ông Hoàng Phúc H1 và anh L2 là người giao đất.

- Căn cứ vào bản đo đạc: Tại Biên bản thẩm định tại chỗ và căn cứ bản đo vẽ của Công ty cổ phần K: Thời điểm chưa thu hồi mở rộng đường H thì tính tại điểm sử dụng trước đây phần chuyên nhượng cho ông Hoàng Phúc H1 tại mặt cắt đường H có số đo là 6,05 m và tính cả phần hành lang (tức là đến bức tường của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P) là 7,29m.

- Về diện tích đất thừa của hộ anh Hà Thế V: Quan điểm của UBND thành phố V, Văn phòng đăng ký đất đai và UBND Phường V như sau: “Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Phúc H1 và ông An Đức V1, cán bộ thẩm định hồ sơ chỉ kiểm tra được kích thước thừa đất dựa trên thực địa”.

- Anh Hà Thế L2 là người được cho quyền sử dụng đất và chuyên nhượng lại cho ông Hoàng Phúc H1 khai nhận việc chuyên nhượng phần anh được tặng cho ranh giới là từ tường nhà 02 tầng của anh V sang phía đường vào Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P.

- Anh Hà Thế V là người ký bản mô tả ranh giới ngày 25/9/2019 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1, bà H3 thì xác định ranh giới từ tường xây của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P.

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1, bà H3 thì các bản vẽ mô tả ranh giới từ Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1, bà Hiền từ năm 2019 cho đến thời điểm 2021 khi chuyên nhượng cho ông bà L thì không có khiếu nại hành chính.

- Ngôi nhà anh Hà Thế V đang ở được xây năm 1992 trước khi chuyên nhượng một phần đất cho ông H1, bà H3 nên không có cơ sở xác định hộ anh V lấn chiếm.

- Xét về thực tế thì thấy rằng: Ngôi nhà 2 tầng trên đất được xây dựng năm 1992, năm 2015 bán quyền sử dụng đất chia dọc ngôi nhà hai tầng là không phù hợp với thực tiễn cuộc sống.

Như vậy khi chuyên nhượng, nhận chuyên nhượng của vợ chồng ông Hoàng Phúc H1 và bà Dương Thị M, Hà Thế V, Hà Thế L2 là diện tích đất từ ranh giới từ tường xây của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh P đến bức tường ngôi nhà xây 2 tầng xây năm 1992. Thời hiệu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất đã hết. Người mua sau buộc phải tiếp nhận ý chí của người mua trước, nên dù có sai lệch về số liệu diện tích đất thì phải chấp nhận trên thực tế của người mua ban đầu là ông Hoàng Phúc H1.

Từ các nhận định trên khẳng định: Việc nhận chuyên nhượng theo ý chí của ông Hoàng Phúc H1 không có chồng lấn đối với ngôi nhà anh Hà Thế V đang ở, hiện trạng đất hiện có là cơ sở để ông L bà L1 thực hiện quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc quyết định của cấp sơ thẩm buộc ông Hà Thế V trả lại diện tích đất theo hướng phá dọc ngôi nhà là sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, không logic với thực tiễn cuộc sống và không phù hợp với chứng cứ có giá trị chứng minh của vụ

án. Nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Đánh giá về các quyết định hành chính cấp GCNQSDĐ:

Năm 2015, ông Hoàng Phúc H1 và bà Tô Diệu H3 nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất từ bà Dương Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 ông H1, bà H3 đã chuyển nhượng thửa này cho ông An Đức V1, bà Phan Thanh H. Ngày 12/10/2021 ông An Đức V1 và bà Phan Thanh H đã lập Hợp đồng và chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1.

Như vậy, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Hoàng Phúc H1 và bà Tô Diệu H3, cấp cho ông An Đức V1, bà Phan Thanh H là thông qua hợp đồng.

Nay xác định quyền sử dụng đất có số đo chính xác, cụ thể thì UBND thành phố V cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên liên quan, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp thì có quyền thu hồi hoặc hủy bỏ.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn tự nguyện xin chịu và đã nộp đủ.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm do yêu cầu của bị đơn được chấp nhận nên phía nguyên đơn phải chịu.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 4.800.000đ ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hà Thế V.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ khác quan điểm với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng đương sự là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Thế V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

[2] Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 và Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1 về việc buộc ông Hà Thế V phải tháo dỡ phần tài sản trên diện tích đất 28.1 m² trong thửa số 468, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khu D, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (theo chỉ giới 6, 7, 11, 12, 6 theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 23/9/2024 của Công ty cổ phần K).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật chính lý biến động và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1 hoàn trả cho ông Hà Thế V số tiền 4.800.000đ (*bốn triệu tám trăm ngàn đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu, nếu người phải thi hành án (chi phí tố tụng) không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1, 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn án phí phúc thẩm cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị L1.

Ông Hà Thế V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Hà Thế V số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005776 ngày 29/12/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp bản án này 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND thành phố Việt Trì;
- TAND thành phố Việt Trì;
- Chi cục THADS thành phố Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Quang Vũ