

Bản án số: 17/2025/DS-PT

Ngày: 26/02/2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Bế Chiến

Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên

Bà Nguyễn Thị Như

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Phan Thị Thanh Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng: Bà Đặng Thị Kim Thoa
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2024/TLPT- DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2025/QĐ-PT ngày 10/02/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Lục Á (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị N (có mặt)

Cùng địa chỉ: xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V (có mặt)

Cùng địa chỉ: xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng.

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

1. Bà Phan Thị H (có mặt)

Địa chỉ: xóm T, xã C, huyện T, tỉnh Cao Bằng.

2. Bà Phan Thị V1 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Phan Thị B (có mặt)

Địa chỉ: tổ H, phường N, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4. Ông Lục Văn T (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: xóm Đ, Xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Đường B, tổ D, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phan Thị Lục N1 (Đã chết). Không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ.

6. Ông Phan Nông R và bà Phan Thị S (ông Phan Văn R1 và bà Phan Thị X)
(vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú hiện nay: Thôn G, Xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Phan Lục Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Lục Á trình bày:

Bố mẹ ông tên là bà Phan Thị N2, sinh năm 1936, chết ngày 24-12-2018, ông Lục Văn X1, sinh năm 1935, chết năm 2008, ông bà sinh được 06 người. Khi còn sống thì bố mẹ ông có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất số 50, 59, thuộc tờ bản đồ số 49; các thửa đất số 22, 23, 28, 29, 67, 68, 74, 75, 118 tờ bản đồ số 50, nguồn gốc đất là các cụ tổ tiên khai phá từ lâu đời. Tuy nhiên hiện nay đối với các thửa đất: số 74 đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà Phan Nông R và Phan Thị S; thửa số 75 không đúng với diện tích và hình thể, cụ thể như sau:

Đối với thửa đất số 75: Theo sơ đồ địa chính năm 2001 thì đất của ông đang tranh chấp thửa đất số 97, có diện tích là 253m²; theo bản đồ địa chính mới hiện nay đất ông thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 50, diện tích 171,9m² thuộc quy hoạch đất vườn, về hình thể thửa đất trước đây mặt tiền tiếp giáp với đường đất, nay là đường nhựa. Hiện nay ông bị mất tổng diện tích là 81,1m², trong đó có 29,1m² mặt tiền đường nhựa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L; Đàm Thị V cùng trú tại: Xóm Đ, Ngọc Đ, H, Cao Bằng. Phần tiếp giáp đường nhựa có 29,1m² vào năm 2012 từng xảy ra tranh chấp với gia đình ông Nông Văn Đặng .

Sau khi biết được bị mất diện tích đất thửa số 75 như đã trình bày ở trên thì ông đã gửi đơn kiến nghị đến UBND xã đề nghị giải quyết, yêu cầu ông Phan Văn L trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất trên. Tuy nhiên, được cán bộ địa chính UBND xã hướng dẫn hòa giải tại thôn xóm, ông đã thực hiện hòa giải tại thôn. Kết quả hòa giải không thành. Nay ông yêu cầu ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V, cùng trú tại: xóm Đ, xã N, huyện H trả lại phần diện tích mặt tiền đường nhựa có tổng diện tích là 29,1m² cho ông; đồng thời điều chỉnh lại diện tích các cạnh cho thực tế theo sơ đồ địa chính lập năm 2001 là 253,0m².

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V thống nhất trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Á thì ông bà không đồng ý, vì ông bà đã mua đất từ năm 2017 đến bây giờ mới tranh chấp, ông bà mua với ông Phan Văn R1 và bà Phan Thị X. Thời điểm ông bà mua đất thì ông R1, bà S đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên Phan Nông R thì ông bà không có ý kiến gì. Tổng số thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng là 04 thửa bao gồm 02 đám ruộng bé, thửa đất mặt đường và có 01 ao ở trong nhưng ông bà đã lập hết, ông bà đã dồn vào hết, lúc mua toàn cây tre lô nô ông bà lấy máy phá đi. Các thửa đất ông bà đã nhận chuyển nhượng lại của ông R, bà X gồm: thửa đầu tiên là thửa đất số 66 diện tích 115m² tờ bản đồ số 50 mục

đích nuôi trồng thủy sản (ao không có nước, sau khi mua xong đã được cải tạo thành đất trồng cây hàng năm), thửa thứ hai là thửa số 534, tờ bản đồ số 50, diện tích 753m², mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, thửa thứ ba là thửa số 69 tờ bản đồ số 50 diện tích 205m² sử dụng trồng lúa, thửa thứ tư là thửa số 73 tờ bản đồ số 50 diện tích 253m², mục đích trồng cây hàng năm khác, các thửa đất hiện nay có địa chỉ là xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng, mua xong năm 2018 ông bà cải tạo ao. Ông bà mua các thửa đất này với ông Phan Văn R1 với giá trị thực tế là 450 triệu đồng, giá trị ghi trên hợp đồng là 64 triệu vì lâu lắm ông bà cũng không nhớ rõ là tại sao. Mục đích nhận chuyển nhượng là trồng cây, san bằng làm nền nhà, phần nền không nằm trong phần đất tranh chấp. Phần đất đang tranh chấp nằm trong nhà kho ông bà đang làm, nằm trong thửa 534, tờ bản đồ số 50, diện tích 753m². Nhận chuyển nhượng năm 2017 sau đó trực tiếp quản lý sử dụng đến bây giờ, quá trình cải tạo không ai tranh chấp, đến năm 2022 thì có ông Á đến tranh chấp. Khi hai bên tiến hành thủ tục mua bán đất có mời chính quyền địa phương đến đo đạc đất, nhà ông Á có ở gần đó, và có biết việc chuyển nhượng và đo đạc này. Ông Á có đám bé thì bảo chia cho mặt đường bé mỗi người một nền và nhất trí, sau đó mời bà C trưởng xóm và địa chính xã lên chia nhưng ông Á không đồng ý. Diện tích 753m² thì ông bà có mặt tiền trước đo là 38m, nay ông bà không đồng ý trả lại đất cho ông Á vì gia đình ông Á chửi ông bà không ra gì. Khi nhận chuyển nhượng ông bà đã đăng ký biến động đất đai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không gặp khó khăn gì. Bà X thực hiện các thủ tục ông bà chỉ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X sống ở miền nam đã lâu rồi về chuyển nhượng đất và xong thì lại đi, việc mua bán chỉ có ông bà mua không liên quan gì đến các con ông bà. Ngoài ra ông Á nhổ chuối trên đất của ông bà ông bà cũng làm đơn lên xã nhưng không thành nên yêu cầu ông Á bồi thường việc phá hoại cây trên đất của ông bà. Ông bà và nguyên đơn cùng họ Phan, bố đẻ ông Á về làm rể nhà ông R1 nên mang họ Phan, chứ thực ra là họ L1.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị H, Phan Thị V1, Phan Thị B, Lục Văn T thống nhất trình bày:

Các ông bà là em ruột của ông Phan Lục Á. Bố mẹ các ông bà sinh được 06 người con, 02 trai, 04 gái nhưng đã chết 01 người (bà Phan Thị Lục N1, khi sống bà N1 không có chồng, con). Bố của ông bà là ông Lục Văn S1 chết năm 2007, mẹ Phan Thị N2 chết năm 2018. Bố mẹ của các ông bà trước đây sinh sống ở xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng, phần đất tranh chấp do bố mẹ đã cho ông Á, ông Á đang quản lý sử dụng. Các ông bà xác nhận đất đai bố mẹ cho ông Á, toàn quyền giao cho ông Á sử dụng và quản lý, ông bà ủy quyền cho ông Á khởi kiện tại Tòa án. Đất đai của bố mẹ đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã chia cho bố mẹ, đã canh tác 03 đời. Trước đây có đường đi vào làm rẫy, các ông bà được giúp bố mẹ cuốc đất từ trên xuống mặt đường nhưng hiện nay bị chặn không có đường vào làm rẫy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại các ông bà xác nhận là không đúng quy trình, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Đất đai do bố mẹ để lại đều đã phân chia đều cho các anh chị em, không có tranh chấp, riêng phần đất của ông Á có

tranh chấp với người khác thì ông bà đều nhất trí với ý kiến của ông Á và công nhận phần đất này là của ông Á.

Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Nông R và bà Phan Thị S (ông Phan Văn R1 và bà Phan Thị X) trình bày:

Ngày 07-6-1999, ông bà được gia đình cho phần đất thuộc thửa đất 534 (không nhớ số tờ bản đồ), địa chỉ: xóm N (hiện nay là xóm Đ), xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng. Tại mục 9 “Đất thổ cư đôi bên dưới thuộc về Phan Văn R1” theo đó, thì phần đất hiện ông Á kiện cũng nằm trong phần đất gia đình cho ông bà. Tuy nhiên, do bố mẹ ông bà (ông Phan Nông T1 và bà Nông Thị T2 - bố mẹ ông R1) có cho bà Phan Thị N2 - mẹ ruột ông Phan Lục Á mượn đất để canh tác, vì là dòng họ nên khi ông bà được chia phần đất này nhưng vẫn để cho bác N2 sử dụng. Ông bà vào miền N sinh sống và làm việc từ năm 2000. Đến năm 2017, thì ông bà ra ngoài quê thì thấy gia đình ông Á đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mẹ ông R1 cho bà N2 mượn canh tác, Việc gia đình bác N2 (mẹ ông Á) được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 75 ông bà không biết, tuy nhiên, ông bà không có ý kiến gì vì là dòng họ nên để cho bác sử dụng. Cùng năm này ông bà cũng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất gia đình chia cho, trước đó khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nói chuyện miệng với vợ chồng ông Á về việc sổ gia đình ông Á được cấp sổ không có mặt tiền đường và ông bà có ý kiến muốn điều chỉnh sổ cho vợ chồng ông Á có mặt tiền đường để dễ đi lại, tuy nhiên vợ chồng ông Á không đồng ý việc này. Vì vậy ông bà tiến hành làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong do không có nhu cầu sử dụng (vì cả gia đình ông bà đang sinh sống ở miền N) vì vậy ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích này cho ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V (ông bà đã nhận tiền và làm xong thủ tục chuyển nhượng từ năm 2017). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông bà với ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V là hoàn toàn đúng trên cơ sở tự nguyện các bên. Từ đó đến nay các bên đều không có tranh chấp, hay ý kiến gì. Trong vụ án này ông bà thống nhất với ý kiến của ông L, bà V. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Lục Á. Ông bà không có yêu cầu độc lập đối với vụ án trên. Vì công việc ông bà bận rộn, ở xa nên ông bà xin được được vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Tại bản án số 02/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng đã căn cứ vào: Các Điều 117, 158, 163, 186, 189, 192, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; 35; 39; 147, 157, 158, 203, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 99, 100, 105, 166, 167, 168, 169, 195, 196, 197 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 26, 27 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Lục Á về việc yêu cầu ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 29,1m² cho ông (thực tế đo đạc là 24,7m²).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn ông Phan Lục Á phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0002644 ngày 18/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng.

Nguyên đơn ông Phan Lục Á phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.756.000đ (năm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng); xác nhận nguyên đơn đã nộp 6.000.000đ (sáu triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo biên bản giao nhận ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng; nguyên đơn đã được trả lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 244.000đ (hai trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) theo biên bản giao nhận ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2024 nguyên đơn Phan Lục Á có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Phan Lục Á và người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Lục Á bà Phan Thị N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn Phan Văn L, Đàm Thị V trình bày: Không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn. Nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người liên quan Phan Thị H, Phan Thị B cùng trình bày: Không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và biên lai nộp tạm ứng án phí, chi phí phúc thẩm được gửi đến tòa án trong thời hạn luật định.

Về đường lối giải quyết: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phan Lục Á, căn cứ vào đơn xin miễn án phí của ông Phan Lục Á đề nghị Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho ông Á theo quy định điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 1 phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả

tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập, giao nộp chứng cứ và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm.

[2] Về tính hợp pháp của kháng cáo: Ngày 20/9/2024 Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST; Ngày 02/10/2024 nguyên đơn Phan Lục Á có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo được gửi đến tòa án trong thời hạn luật định, ông Phan Lục Á đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí phúc thẩm theo biên lai số 0001880 ngày 02/10/2024. Như vậy, đơn kháng cáo của ông Phan Lục Á là hợp lệ, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Phan Lục Á.

Nội dung kháng cáo: Thứ nhất, nguyên đơn Phan Lục Á đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc yêu cầu ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 29,1m².

Thứ hai, Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74, ở bản đồ số 50, diện tích là 235.0m², ngày vào sổ 16/11/2013, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, hiện nay đã cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Nông R và bà Phan Thị S; đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo đúng thực tế chủ sử dụng đất từ trước đến nay.

Quá trình nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 29,1m²:

- Về diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp theo nguyên đơn trình bày là 29,1m², tuy nhiên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy thực tế diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và các bị đơn là 24,7m².

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp nằm trong diện tích 753m² đất thuộc thửa đất số 534, thuộc tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất: xóm N, xã Đ, huyện H, tỉnh Cao Bằng (nay là xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Cao Bằng). Thửa đất này các bị đơn ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V trình bày được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn R1 và bà Phan Thị X, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Phan Văn R1 và bà Phan Thị X cũng thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà V.

- Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14/2017/CN: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn R1, bà Phan Thị X và ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, hợp đồng được lập thành văn bản, được

UBND xã Đ cũ (nay là xã N) chứng thực ngày 25-12-2017 là đúng hình thức theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai.

- Về tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340211; CK 359852; AK 167816:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340211 đã cấp cho ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V (phần đất có tranh chấp):

Quá trình thu thập chứng cứ, Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng có công văn số 816/UBND-TNMT ngày 26-3-2024 về việc trao đổi, cung cấp tài liệu, chứng cứ, xác định ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Văn R1, bà Phan Thị S thửa đất số 534, tờ bản đồ số 50 theo Hợp đồng số 14/2017/CN do UBND xã Đ cũ (nay là xã N) chứng thực ngày 25/12/2017. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340211, số vào sổ cấp giấy chứng nhận (GCN) CS02930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ngày 12-02-2018 theo đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-01-2018.

Tại công văn số 1803/STNMT-TTr ngày 04-6-2024 của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh C xác định: Thửa đất số 534, tờ bản đồ số 50 đo đạc năm 2005, diện tích 753 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, đã được UBND huyện H GCN ngày 13-12-2017 cho ông Phan Văn R1, cùng vợ là bà Phan Thị S. Ngày 25-12-2017, UBND xã Đ (nay xã N) chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn R1, bà Phan Thị S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L và vợ là bà Đàm Thị V. Các bên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ) theo quy định. Ngày 11-01-2018, Văn Phòng Đ1 chi nhánh H1 đã xác nhận nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng lên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định và trình Sở T ký Giấy chứng nhận cho ông Phan Văn L và bà Đàm Thị V (là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Tại thời điểm thực hiện, giải quyết hồ sơ không có đơn thư ngăn chặn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hồ sơ trên. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ 50, diện tích 753m², do Ủy ban nhân dân huyện H GCN ngày 13-12-2017 đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Ngoài ra Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giấy nộp tiền lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trang sổ địa chính, sổ mục kê.

Phía bị đơn bà Đàm Thị V đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 340211; biên lai thu tiền lệ phí trước bạ, biên lai thuế thu nhập cá nhân, photo trích lục bản đồ xóm N.

+ Về thửa đất số 97 bản đồ năm 2000, nguyên đơn cho rằng hiện nay có diện tích đất tranh chấp 29,1m² nằm trong thửa đất số 75, tờ bản đồ số 50, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V: Theo Sổ mục kê Quyền 1 của bản đồ Khu dân cư đo vẽ năm 2000, tờ 33, thửa số 97, diện tích 253 m² không ghi tên người đăng ký sử dụng đất, là đất chưa giao. Khi cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo kê khai đăng ký ngày 04-5-2007 của bà Phan Thị N2, ông Triệu Văn S2 (diện tích kê khai là 172 m²).

Như vậy, diện tích kê khai mà hộ bà N2, ông S2 đăng ký quyền sử dụng đất không có phần đất tranh chấp; phần đất tranh chấp này được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 50, trước đây được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 359852 cho ông Phan Văn R1 và bà Phan Thị S, nguồn gốc đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất (đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 359852 đã cấp cho ông Phan Văn R1, bà Phan Thị S (có thửa đất số 534, tờ bản đồ số 50 đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V): Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 359852, số vào sổ cấp GCN CH02924 do UBND huyện H cấp ngày 13-12-2017. Trình tự, thủ tục cấp GCN thực hiện đúng theo quy định của pháp luật: có Đơn đăng ký ngày 29-10-2017, thông báo niêm yết công khai ngày 30-10-2017, danh sách công khai, biên bản kết thúc công khai ngày 17-11-2017, phiếu lấy ý kiến khu dân cư. Không xảy ra tranh chấp trước thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 167816 đã cấp cho bà Phan Thị N2, ông Triệu Văn S2 (có thửa đất số 75, tờ bản đồ số 50, diện tích 171,9 m² mà nguyên đơn trình bày bị mất 29,1m²): Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 167816, số vào sổ cấp GCN H02181 do UBND huyện H (không ghi ngày tháng cấp, vào sổ địa chính ngày 09-6-2007). Trình tự, thủ tục cấp GCN thực hiện đúng theo quy định của pháp luật: có Đơn đăng ký ngày 04-5-2007 (diện tích kê khai thửa đất 75, tờ bản đồ 50, là 172 m²), thông báo niêm yết công khai ngày 08-5-2007, danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCN. Không xảy ra tranh chấp trước thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Diện tích đo đạc trên bản đồ số là 171,9 m², ghi trong GCN là 172 m² do làm tròn số). Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện H đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh: *Hồ sơ liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Phan Thị N2, ông Triệu Văn S2*: sổ mục kê, sổ địa chính, đơn xin cấp GCN, thông báo niêm yết công khai, danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCN, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 167816, bản đồ địa chính đo vẽ năm 2005; *Hồ sơ liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phan Văn R1, bà Phan Thị S*: sổ mục kê, sổ địa chính, đơn đăng ký cấp GCN, thông báo công khai, danh sách công khai, biên bản kết thúc công khai, phiếu ý kiến khu dân cư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 359852 và các tài liệu có liên quan khác; Hồ sơ liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V; Bản đồ khu dân cư đo vẽ năm 2000, tờ số 33 và Sổ mục kê.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cũng đã thừa nhận biết việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký xác nhận giáp ranh.

Như vậy, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều được cấp đúng chủ thể, diện tích, trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Từ những căn cứ nêu trên, đủ cơ sở để kết luận việc nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp 29,1m² (thực tế là 24,7m²) nằm trong thửa đất số 534, tờ bản đồ số 50 (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V) là của gia đình ông là không có căn cứ. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, diện tích là 235.0m², đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo đúng thực tế chủ sử dụng đất từ trước đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Phan Lục Á có đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2023 yêu cầu ông Phan Nông R và bà Phan Thị S làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50 cho gia đình ông theo đúng thực tế đất từ trước đến nay; Yêu cầu ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V trả lại phần diện tích mặt tiền đường nhựa có tổng diện tích là 29,1m², đồng thời điều chỉnh lại diện tích các cạnh cho thực tế theo sơ đồ địa chính lập năm 2001 là 253,0 m².

Sau khi nhận được đơn khởi kiện, TAND huyện Hà Quảng đã ban hành thông báo số 119/TB-TA ngày 05/10/2023 về việc yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện. Sau khi nhận được đơn khởi kiện đã sửa đổi, bổ sung đề ngày 09/10/2023, TAND huyện Hà Quảng đã tiến hành thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm với nội dung người khởi kiện yêu cầu giải quyết gồm: *“Yêu cầu ông Phan Văn L, bà Đàm Thị V trả lại phần diện tích mặt tiền đường nhựa có tổng diện tích là 29,1m², đồng thời điều chỉnh lại diện tích các cạnh cho thực tế theo sơ đồ địa chính lập năm 2001 là 253,0m²”*. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nhận thấy, yêu cầu nêu trên không thuộc yêu cầu khởi kiện đã được thụ lý nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 74, tờ bản đồ số 50, diện tích là 235.0m², đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo đúng thực tế chủ sử dụng đất từ trước đến nay là yêu cầu mới không thuộc phạm vi giải quyết cấp phúc thẩm. Do đó căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025 tòa án cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu kháng cáo này.

Quan điểm của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[4] Án phí: Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm nguyên đơn không có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn đã nộp đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử cần áp dụng điểm đ điều 12, điều 14 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn. Do đó, cần sửa phần án phí của bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng. Trả lại 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0002644 ngày 18/10/2023 và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0001880 ngày 02/10/2024 cho nguyên đơn Phan Lục Á.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
Điều 12, Điều 14 và Điều 29 nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 1 phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn Phan Lục Á, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng về phần án phí.

2. Giữ nguyên các quyết định tại Bản án số 02/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hà Quảng, tỉnh Cao Bằng.

3. Án phí dân sự: Ông Phan Lục Á được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0002644 ngày 18/10/2023 và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0001880 ngày 02/10/2024 cho nguyên đơn Phan Lục Á.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Cao Bằng;
- TAND huyện Hà Quảng;
- Thi hành án DS huyện Hà Quảng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

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

Nông Bế Chiến

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

CÁC THẨM PHÁN

Nông Bế Chiến

Ngôn Ngọc Viên

Nguyễn Thị Như

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Cao Bằng;
- TAND huyện Hà Quảng;
- Thi hành án DS huyện Hà Quảng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

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

Nông Bế Chiến