

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 06/2021/DS-PT
Ngày 28-01-2021
V/v tranh chấp đất đai; yêu cầu
tuyên việc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Đặng Hồ Điệp

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị V; địa chỉ: Số x Đường T, tổ Y, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Hồng L và ông Phạm Quốc T là Luật sư, Văn phòng luật sư L, Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

2. Ông Lã Viết N là Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N; có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P; địa chỉ: Nhà số z Đường T, tổ Y, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đồng Duyên T là Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D; có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn C; địa chỉ: Nhà Số x Đường T, tổ Y, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Văn C: Bà Vũ Thị V; địa chỉ: Nhà Số x Đường T, tổ Y, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019), có mặt.

2. Ông Vũ Văn S; địa chỉ: Khu tái định cư, tổ P, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

3. Ông Phạm Văn Q; địa chỉ: thôn N, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

4. Ông Phạm Hữu Q và bà Phạm Thị T; địa chỉ: Số s đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; bà T vắng mặt; ông Q có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị T: Ông Phạm Hữu Q; địa chỉ: Số s đường T, phường L, Q.K, TP. Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2019); có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

5. Ủy ban nhân dân phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân phường L, quận K, thành phố Hải Phòng; Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Đức V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt. Ông Đoàn Văn L, Công chức địa chính - đô thị - xây dựng và môi trường phường L, quận K, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021); có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người kháng cáo :* Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Nguồn gốc nhà đất Số x Đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng trước đây là của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện K (nay là quận K) cấp năm 1983 với diện tích 220,4 m². Thửa đất có mặt tiền giáp Đường T rộng 5,9m; mặt sau tiếp giáp Đầm sen xã Đ (nay là phường Đ) rộng 6,9m, dài 33m; gồm 02 thửa đất số 109 và 110 thuộc tờ bản đồ số 21(306594-4-c) đã được ghi trong hồ sơ bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 của Ủy ban nhân dân phường Q. Ông S và ông Q đã ở ổn định từ năm 1982 không có tranh chấp. Đến năm 2001 ông Q và Ông S bán cho ông Phạm Hữu Q được Ủy ban nhân dân phường Q xác nhận hợp lệ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Q xây dựng công trình khép kín trên đúng vị trí, kích thước thửa đất của Ông S và ông Q. Đến năm 2003 nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông Phạm Hữu Q và vợ là Phạm Thị T. Việc chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Q là hợp pháp và không có tranh chấp. Đến năm 2006 vợ chồng ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P là chủ sở hữu nhà số z T là bị đơn trong vụ án xây dựng chồng lên tầng 2, tầng 3 từ căn nhà mái bằng cũ, đã đặt hố ga, ống

thoát nước sang đất nhà nguyên đơn (phần đất khe hở giữa hai nhà có diện tích 3,54 m² phía trước giáp Đường T rộng 0,15m, phía sau rộng 0,50 m, chiều dài 11,70m). Nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhưng bị đơn không tháo dỡ nên nguyên đơn đã trình báo Ủy ban nhân dân phường phường L. Ngày 02/4/2009 và ngày 08/12/2009 Ủy ban nhân dân phường L cùng Thanh tra đô thị quận K đã lập biên bản giải quyết “Khi nào bà V làm nhà thì bị đơn phải tháo dỡ hồ ga và ống thoát nước đã đặt sang đất nhà bà V”. Mặt khác, sau khi ông Q nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Q, Ông S thì ông Q đã xây tường bao từ giáp nhà mái bằng của ông Q xây cho anh V (nay là nhà bị đơn) kéo dài về phía đầm nước dài 22m x 0,5m = 11m² bị đơn cho rằng ông Q đã xây lấn sang đất nhà bị đơn và đã xảy ra tranh chấp, nhưng đã được giải quyết xong, ông Q đã bồi thường gia đình bị đơn 3.000.000 đồng do công trình nhà bị đơn bị rạn nứt. Ngày 18/9/2014, Ủy ban nhân dân quận K có Quyết định số 911/QĐ-UBND thành lập Đoàn thanh tra nguồn gốc sử dụng đất của gia đình bị đơn và gia đình nguyên đơn. Ngày 29/11/2014 Thanh tra quận K đã họp lấy ý kiến các hộ Tổ dân phố 20 phường L, mọi người đều khẳng định phần khe đất giữa nhà nguyên đơn và bị đơn là đất của Ông S nhượng cho ông Q, sau đó bà V nhận chuyển nhượng của ông Q. Ngày 21/7/2015, Thanh tra quận K họp thông qua dự thảo kết luận thanh tra trong đó có nội dung: Phần khe đất giữa nhà bị đơn và bà V là đất của Ông S và ông Q nhượng cho ông Q, sau đó bà V nhận chuyển nhượng lại của ông Q. Ngày 26/8/2015 Ủy ban nhân dân quận K có Kết luận thanh tra số 03/KL-UBND. Do trong Kết luận thanh tra số 03 có nội dung khe đất 3,54m² giữa hai nhà bị đơn và nhà bà V thuộc đất công, giao cho Ủy ban nhân dân phường L quản lý, nên nguyên đơn đã khởi kiện vụ án hành chính. Ngày 30/6/2017 Ủy ban nhân dân quận K đã ra Quyết định số 1324 sửa đổi, bổ sung một phần Kết luận thanh tra số 03 là: “Phần khe đất 3,54m² hiện nay đang tranh chấp giữa hộ bị đơn và bà V cần được giải quyết tiếp theo...”.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P phải tháo dỡ hồ ga và ông thoát nước đã lắp đặt sang đất nhà nguyên đơn, trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích khe đất 3,54m² và công nhận nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích đất 11m² mà ông Q đã xây tường bao phía sau (rộng 0,5m dài 22m). Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích đất từ vị trí vỉa hè vào 11,7m đến vị trí 26m, diện tích 7,15m², trên đất có bức tường ông Phạm Hữu Q đã xây dựng nay thuộc sở hữu của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, gồm: Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa ông Phạm Văn Q và ông Vũ Văn S cho ông Phạm Hữu Q; Giấy chuyển nhượng nhà, đất của ông Phạm Hữu Q cho bà V; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/01/2003 của Ủy ban nhân dân phường Q, mà không có xác nhận của bị đơn và Trích đo do Ủy ban nhân dân phường Q cấp cho bà V, thì bà V không đồng ý. Vì theo đơn phản tố bị đơn cho rằng khe đất 3,54m² là của nhà bị đơn và ở phía sau thì ông Q (chủ cũ) xây lấn

sang đất đất nhà ông $0,5\text{m} \times 22\text{m} = 11\text{m}^2$ nhưng bị đơn không đòi phần diện tích đất 11m^2 cũng không yêu cầu công nhận khe đất $3,54\text{m}^2$ là của bị đơn mà chỉ yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Giấy nhượng bán nhà đất từ Ông S, ông Q sang ông Q; từ ông Q sang cho bà. Nguyên đơn cho rằng yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, việc chuyển nhượng đã hoàn tất, các bên đã giao nhận tiền, giao nhận nhà đất và sử dụng ổn định không có tranh chấp. Nguyên đơn cũng không đồng ý về việc bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/01/2003 của Ủy ban nhân dân phường Q, mà không có xác nhận của bị đơn và Trích đo do Ủy ban nhân dân phường Q cấp cho nguyên đơn. Nội dung phản tố không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên bị đơn không có quyền phản tố.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Bà Vũ Thị V không có hộ khẩu thường trú tại Số x Đường T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng. Bộ hồ sơ chuyển nhượng nhà đất tại Số x đường T của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q chuyển nhượng cho ông Phạm Hữu Q, sau đó ông Phạm Hữu Q bán nhà cho bà Vũ Thị V là bộ hồ sơ đang bị bị đơn tố cáo là vi phạm pháp luật. Năm 2001, sau khi mua nhà đất của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q, ông Phạm Hữu Q xây bức tường sát vào tường nhà bị đơn, bẻ mái ngói xây lán sang nhà bị đơn $0,5\text{m} \times 22\text{m} = 11\text{m}^2$ tại vị trí cách đường T 11m về phía sau, phía trên giáp đường T không xây được vì đã có bể phốt và hệ thống cấp thoát nước của nhà bị đơn. Bị đơn đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường Q vào ngày 9/2/2001 yêu cầu giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân phường không giải quyết, sau đó chứng thực cho ông Q chuyển nhượng cho bà V ngày 12/2/2001 (tức là 3 ngày sau khi bị đơn gửi đơn, đất có tranh chấp); chứng thực cho ông Q chuyển nhượng cho bà V ngày 6/01/2003 (đất vẫn đang tranh chấp). Vụ việc vẫn không được giải quyết, đến năm 2013 thì Ủy ban nhân dân phường L chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân quận K để giải quyết theo thẩm quyền. Đến nay Ủy ban nhân dân quận K vẫn chưa giải quyết, chưa ban hành quyết định giải quyết theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và chủ nhà Số x cũng không chứng minh được giấy tờ sử dụng đất hợp pháp cho phần diện tích 11m^2 này. Phần diện tích $0,5\text{m} \times 22\text{m} = 11\text{m}^2$ đất này là của nhà bị đơn, vì đây là phần diện tích mái chảy của chủ cũ là ông U xây dựng từ trước, mái chảy đến đâu thì diện tích nhà ông U đến đó. Bị đơn mua nhà đất này từ tháng 01/1993 nên bị đơn quản lý và sử dụng phần diện tích này không có tranh chấp gì với Ông S. Trên phần đất 11m^2 có hệ thống cấp thoát nước, bể phốt ngầm và phào chỉ nhà của gia đình bị đơn, hiện bị đơn đang quản lý và sử dụng các tài sản này. Nguyên đơn không có căn cứ pháp lý nào để yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này là của nguyên đơn vì bộ hồ sơ chuyển nhượng đã bị vô hiệu không có giá trị pháp lý. Đối với diện tích khe đất $3,54\text{m}^2$: Bị đơn mua nhà từ tháng 01 năm 1993, gia đình bị đơn cải tạo lại nhà để ở, hệ thống bể phốt ngầm (kích thước $0,5\text{m} \times 0,2\text{m}$) và hệ thống cấp, thoát nước đã sử dụng từ trước năm 1993. Bị đơn được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1634/CNSH ngày 27/8/1994 do Ủy ban nhân dân thị xã K cấp. Phần diện tích $3,54\text{m}^2$, phía dưới là móng nhà và hệ thống bể phốt của căn nhà, phía trên là mái nhà và hệ thống cấp

thoát nước, phía nền nhà giáp mặt đường T bị đơn lát nền gạch hoa từ năm 1993 vẫn còn hiện trạng. Quá trình sử dụng từ tháng 1 năm 1993 gia đình bị đơn không tranh chấp với Ông S. Khi ông Q mua nhà của Ông S thì xây tường lấn sang nhà bị đơn 11m² phía sau, vụ việc vẫn đang tranh chấp chưa được giải quyết thì ông Q bán cho bà V với bộ hồ sơ chuyển nhượng không có giá trị pháp lý. Năm 2015 bà V đề nghị quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất đang tranh chấp mà không có giấy tờ pháp lý nào chứng minh phần diện tích đất 3,54m² này là của số nhà 549. Lúc này bị đơn mới biết hồ sơ chuyển nhượng nhà đất của nhà 549. Phần đất 3,54m² này bị đơn đang quản lý sử dụng từ tháng 1/1993 đến nay. Nguyên đơn không có căn cứ pháp lý nào để yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này là của bà V, đề nghị Tòa án trả lại đơn hoặc bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/6/2019 ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn vì lý do vi phạm điều cấm của luật; vi phạm điều kiện, hình thức, nội dung về chuyển quyền sử dụng đất mà pháp luật quy định, bao gồm: 1. Giấy nhượng bán nhà đất mang tên ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q nhượng lại cho ông Phạm Hữu Q; 2. Giấy bán nhà mang tên ông Phạm Hữu Q bán cho bà Vũ Thị V; 3. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của bà V mà không có xác nhận của bị đơn; 4. Trích đo do Ủy ban nhân dân cấp cho bà Vũ Thị V vi trái quy định của pháp luật, nhà bị đơn không xác nhận ký giáp ranh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, ông Vũ Văn S thống nhất trình bày: Khu đất mặt đường T trước đây là đầm nước sâu. Vào khoảng năm 1981, năm 1982 Ủy ban nhân dân xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã K cấp đất cho các hộ dân làm nhà ở, mỗi gia đình được cấp chiều rộng mặt đường 4,5m, dài 26m. Ông S được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp đất làm nhà chiều rộng theo mặt đường là 4,5m, dài 26m. Ông Q cũng được Ủy ban nhân dân xã Đ đồng ý cấp 2,5m mặt đường giáp đất của Ông S. Ông Q, Ông S đã cùng nhau dâng lập mặt bằng và nhập phần đất của mình vào sử dụng chung, nếu theo giấy tờ trên thì đất của Ông S, ông Q có chiều rộng mặt đường là 7m, nhưng khi hai ông dâng lập mặt bằng thì hai thửa đất hai bên là của ông Trọng và ông U (nay là nhà bị đơn) đã làm nhà rồi thì đất của hai ông còn lại có chiều rộng mặt đường là 5,9m. Đến năm 1986 Ông S và ông Q xây nhà chia thành 2 gian, 01 gian ông Q sử dụng giáp nhà ông Trọng, còn 01 gian Ông S sử dụng giáp đất ông U (nay là của bị đơn). Khi xây tường thì thụt vào 10cm so với móng nhà. Phía sau gian nhà Ông S có xây công trình phụ và cách nhà ông U khoảng 01m, cửa mở sang phía tường nhà ông U. Khi hai ông xây nhà thì làm theo hướng tạo ra giữa nhà, đất của các ông (nay là của nguyên đơn) với đất của ông U (nay là của bị đơn) có khe hở càng về phía sau càng rộng. Toàn bộ khe hở này thuộc về đất của Ông S (nay là của nguyên đơn). Khi hai ông xây nhà và sử dụng, giữa các ông với ông U không có vấn đề gì xảy ra. Khi đó, ông U xây 01 ngôi nhà nhỏ, tường nhà thụt vào so với móng nhà khoảng 05cm, lợp mái ngói đỏ, giọt gianh của mái ngói thò ra khoảng 05cm bằng móng nhà. Ông U xây nhà là hết đất của nhà ông U.

Về thửa đất số z đường T ông Q trình bày: Năm 1999 ông Q là người mua hộ anh Nguyễn Văn V (là cháu ông Q) nhà đất của ông U. Khi đó, ông U chỉ xây 01 gian nhà nhỏ khoảng 08m² đến 09m² ở giữa thửa đất giáp với đất của Ông S, phía sau nhà là cửa ra vào nhà phụ của Ông S. Mua xong đất khoảng một năm sau thì anh V xây nhà ở giáp với vỉa hè đường T, nhà xây 01 tầng. Ông Q là người trực tiếp xây nhà cho anh V từ đào móng, đổ mái bằng. Khi xây móng, phần đất giáp vỉa hè đường T đã xây hết đất mua của ông U, về phía sau lúc giác móng có xin của Ông S một ít đất (khoảng hơn 10cm) để cho vuông móng nhà. Việc xây nhà chỉ dừng lại ở phần thô, không hoàn thiện mà bán lại cho bị đơn. Toàn bộ giấy tờ bán lại cho bị đơn đều do ông Q trực tiếp làm (Giấy viết tay) chứ anh V không biết gì về việc này. Ông Q khẳng định phần móng nhà chính giáp đất Ông S là do ông Q xây và đã xây hết đất của ông U bán cho anh V, rồi ông Q thay mặt anh V bán lại cho bị đơn. Lúc xây nhà cho anh V, giữa nhà anh V và nhà Ông S có hình thành khe hở càng về sau càng rộng (nay là khe đất có tranh chấp 3,54m²) là đất của Ông S chứ không phải đất của ông U và sau này là của bị đơn. Trước khi bán nhà cho bị đơn, ông Q đã xây tường bao bằng gạch ba banh nối từ nhà chính đến gian nhà ông U đã xây cũ, rồi tiếp tục kéo thẳng khoảng 8m đến 9m cho hết đất. Việc xây tường bao kéo thẳng là để xác định rõ ranh giới đất cho bị đơn sử dụng. Khi bán nhà đất cho bị đơn, ông Q đã nói rõ với bị đơn là nhà chính phía giáp đường T đã xây hết đất, móng xây thẳng. Ông Q còn mời Ông S cùng bị đơn đến chứng kiến, cùng nhau xác định ranh giới giữa hai nhà. Sau khi mua nhà ông Q đã phá nhà phụ phía sau của ông Q và Ông S để xây nhà kho. Khi ông Q làm móng xây tường thì bị đơn đã ra ngăn cản không cho ông Q xây. Ủy ban nhân dân phường Q và ủy ban nhân dân quận K đã giải quyết, ông Q đã đồng ý xây tường thụt vào 10cm đất cách tường bao mà ông Q đã xây từ trước cho bị đơn được sử dụng. Như vậy, Ủy ban nhân dân phường và Ủy ban nhân dân quận đã giải quyết xong, ông Q tiếp tục xây dựng nhà đến khi hoàn thành. Đến nay, bị đơn cho rằng trong diện tích khe đất giữa 2 nhà có bể phốt, đường ống thoát nước là tài sản của bị đơn đến đâu thì đất của bị đơn đến đó là không đúng; mái chảy (giọt ranh) nhà ông U thò ra đến đâu thì đất của ông U đến đó và nay là đất của bị đơn là không đúng.

Việc bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên giấy mua bán nhà giữa ông Q và Ông S bán cho ông Q vô hiệu là không có căn cứ. Vì việc ông Q và Ông S bán nhà, đất cho vợ chồng ông Q từ ngày 22/01/2001 và đã được Ủy ban nhân dân phường Q chứng thực; ông Q và Ông S đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông Q và nhận tiền đầy đủ, vợ chồng ông Q đã trả tiền đầy đủ, đã nhận nhà, đất và không có tranh chấp gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan gì đến Giấy nhượng bán nhà, đất giữa ông Q và Ông S và vợ chồng ông Q. Do đó, Giấy nhượng bán nhà, đất giữa ông Q và Ông S và vợ chồng ông Q có hiệu lực.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Q trình bày: Đầu năm 2001, ông Q mua nhà đất của ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q. Khi ông Q mua nhà của Ông S, ông Q các bên viết Giấy nhượng bán nhà và đất có xác nhận

của tổ trưởng dân phố và chứng chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Q. Trong Giấy nhượng bán nhà đất đã ghi và khi giao nhận nhà đất Ông S, ông Q đã xác định chiều rộng mặt đường là 5,90m; chiều rộng phía sau giáp đầm nước là 6,80m; chiều dài là 30m; phía Đông giáp nhà ông Trọng ranh giới là tường xây do ông Q xây; phía Nam giáp đất bị đơn, tường rào bị đơn đã xây hết đất. Ông S đã yêu cầu bị đơn ra cắm mốc giới phía cuối đất cách tường bao nhà bị đơn 10cm, giữa tường cách 10cm và phía trên sát tường nhà mái bằng của bị đơn 10cm. Trước khi mua nhà của Ông S, ông Q, ông Q đã trực tiếp hỏi bị đơn về diện tích, ranh giới, mốc giới của nhà bị đơn và nhà Ông S, ông Q bị đơn đều thừa nhận như trên. Nhưng đến nay bị đơn phủ nhận việc này. Sau khi mua nhà ông Q xây tường bao cao 1m kéo thẳng từ giáp nhà mái bằng của gia đình bị đơn xuống phía giáp đầm nước, càng xuống phía sau tường xây cao thêm 4,5m và để lại 10cm đất cho gia đình bị đơn sử dụng. Trong quá trình xây tường bao có vướng vào mái tôn của nhà bị đơn đưa sang, ông Q đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường Q và Phòng Quản lý đô thị xuống giải quyết và đã giải quyết xong. Do việc xây tường bao có gây ảnh hưởng rạn nứt tường nhà bị đơn nên ông Q và bị đơn đã thỏa thuận với nhau xong bằng việc ông Q hỗ trợ nhà bị đơn 3.000.000 đồng.

Về giấy tờ khi mua nhà, Ông S và ông Q đã giao cho ông Q giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở số 386/QĐ-XDCB ngày 05/8/1983 và một giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ cấp đất cho ông Phạm Văn Q 2,50m đất mặt đường, dài 30m để Ông S và ông Q xây nhà ở. Nhưng giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ ông Q đã làm thất lạc mất. Cuối năm 2002 ông Q đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị V tiếp tục sử dụng đến nay. Khi chuyển nhượng, ông Q đã bàn giao mốc giới cho bà V biết, giữa nhà ông Q và nhà bị đơn đã ổn định, có tường bao xây khép kín. Lúc bàn giao cho bà V, khe hở với nhà bị đơn, ông Q đã xây tường bao cao hơn 1m sát tường nhà bị đơn thì khe 3,54m² là đất trống ở phía trong tường về phần đất nhà Số x (nhà ông Q) thì bị đơn không có ý kiến gì. Đến khi ông Q bán nhà cho bà V thì bà V đã để cho bị đơn tháo dỡ bức tường này xây hố ga và đường ống thoát nước vào diện tích đất 3,54m². Bị đơn cho rằng hố ga và đường ống thoát nước bị đơn xây từ tháng 1/1993 và cho rằng tài sản của bị đơn đến đâu thì đất của bị đơn đến đó là không đúng. Đến nay, bị đơn cho rằng trong diện tích khe đất giữa 2 nhà có hố ga, đường ống thoát nước và ở vỉa hè tại vị trí khe đất 0,15m bị đơn đã lát gạch hoa là tài sản của nhà bị đơn ở đâu thì đất của nhà bị đơn đến đó; mái chảy (giọt gianh) nhà ông U thò ra đến đâu thì đất của bị đơn đến đó là không đúng.

Việc bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên giấy mua bán nhà giữa ông Q, Ông S bán cho ông Q và Giấy bán nhà của vợ chồng ông Q bán cho vợ chồng bà V, ông Chuyên vô hiệu, ông Q không đồng ý. Vì việc ông Q mua nhà của Ông S và ông Q từ ngày 22/01/2001 và Giấy bán nhà giữa ông Q và vợ chồng bà V đã được Ủy ban nhân dân phường Q chứng thực; ông Q và Ông S, ông Q đã giao nhận nhà, đất với nhau đã trả tiền đầy đủ. Ông Q đã nhận nhà đất và sử dụng đến ngày 06/01/2003 ông Q đã chuyển nhượng cho bà V, ông Q và bà

V đã nhận tiền, giao nhà đầy đủ và không có tranh chấp gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và bị đơn không liên quan gì đến Giấy nhượng bán nhà, đất giữa Ông S và ông Q với ông Q và Giấy bán nhà giữa ông Q với bà V. Do đó, Giấy nhượng bán nhà, đất giữa Ông S, ông Q với ông Q và Giấy bán nhà giữa ông Q với bà V có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân phường L trình bày: Phường Q và phường Đ được tách ra từ xã Đ. Sau này phường Q tách ra thành phường Q và phường L. Việc tranh chấp đất giữa hai gia đình bà V và bị đơn đã xảy ra từ lâu, nhiều cơ quan giải quyết nhưng chưa dứt điểm. Về việc tranh chấp này, Ủy ban nhân dân quận K đã có Kết luận thanh tra số 03/KL-UBND ngày 26/8/2015. Ngày 30/6/2017 Ủy ban nhân dân quận K đã ra Quyết định số 1324/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một phần Kết luận số 03 là: “Phần đất đang tranh chấp 11m² và 3,54m² giữa hộ gia đình bà Vũ Thị V (nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hữu Q, đã được chính quyền địa phương chứng thực, có giấy tờ sử dụng đất phù hợp với Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013) và hộ gia đình bà Nguyễn Thị Mai P, chồng là ông Nguyễn Đức V (có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1634/CNSH ngày 27/8/1994 do Ủy ban nhân dân thị xã K cấp tên ông Nguyễn Đức V) - Giao Ủy ban nhân dân phường L tiếp tục hòa giải giữa hai gia đình bà V và bà Phương theo quy định tại Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013. Nếu hòa giải không thành hướng dẫn 02 hộ trên khởi kiện ra Tòa án nhân dân để được giải quyết theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013”. Hướng dẫn 02 hộ gia đình hoàn thiện các thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã giải quyết xong tranh chấp). Như vậy, diện tích đất có tranh chấp nêu trên không phải là đất công. Vì Nhà nước giao đất cho các hộ dân ở khu vực đó làm nhà ở thì không thể để lại 3,54m² để làm việc khác; mà chỉ có thể là đất của gia đình bà Vũ Thị V hoặc của gia đình ông Nguyễn Đức V. Ủy ban nhân dân phường L đã tổ chức hòa giải giữa hai gia đình, nhưng gia đình bị đơn vắng mặt nên không hòa giải được. Về việc có sự chênh lệch về diện tích, kích thước thửa đất giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trích đo thửa đất của hai gia đình là do quá trình sử dụng đất có việc tự sử dụng thay đổi, di chuyển các mốc giới. Về tài liệu hồ sơ kỹ thuật thửa đất chưa phải là giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, mà là tài liệu cung cấp thông tin về mặt kỹ thuật cho quá trình đăng ký đất đai, xét duyệt cấp giấy chứng nhận. Khi cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn phải xác định rõ ranh giới, mốc giới đo đạc chính xác đúng quy định chứ không cấp theo trích lục bản đồ địa chính. Người đã được cấp giấy chứng nhận thì có quyền sử dụng diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận. Trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có diện tích đất ngoài giấy chứng nhận, mà đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì có thể được công nhận quyền sử dụng đất đó nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Về yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng đã: Căn

cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tổ tụng dân sự; khoản 3 Điều 155, các điều 158, 159, 161, 163, 164, 165, 166, 174, 175, 176, 184, 185, 221, 223, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 95, các điều 96; 97, 98, 99, 100, khoản 1 Điều 125, 144, 166, 167, 170, 202 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 và 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 bà Vũ Thị V:

- Gia đình bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C có quyền sử dụng diện tích 3,54 m² là khe đất trống giữa hai nhà 549 và 551, có vị trí kích thước như sau: Phía Tây Bắc giáp vỉa hè Đường T có kích thước là 0,15m; phía Tây Nam giáp tường nhà ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P là 11,7m; phía Đông Nam giáp đầu bức tường (ông Phạm Hữu Q đã xây từ trước) tại vị trí 11,7m (từ vỉa hè vào) là 0,50m. Buộc gia đình ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P phải tháo dỡ hệ thống hồ ga, đường ống cấp thoát nước, trả lại gia đình bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C quyền diện tích đất nêu trên.

- Gia đình bà Vũ Thị V, ông Hoàng Văn C có quyền sử dụng diện tích 7,15m² đất trên đất có bức tường ông Q đã xây dựng từ trước, có vị trí kích thước như sau: Phía Tây Bắc giáp khe đất trống (từ vỉa hè vào đến vị trí 11,7m) là 0,5m; phía Tây Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Đức V, bà Nguyễn Thị Mai P 14,3m (từ vị trí giáp khe đất trống 11,7m, đến vị trí 26m từ vỉa hè vào); phía Đông Ni vị trí 26m từ vỉa hè vào, cách phía cuối bức tường (ông Phạm Hữu Q đã xây từ trước) 7,7m; rộng 0,5m. (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P về việc tuyên vô hiệu đối với các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhà bà Vũ Thị V, bao gồm: Giấy nhượng bán nhà đất mang tên ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q nhượng lại cho ông Phạm Hữu Q; Giấy bán nhà mang tên ông Phạm Hữu Q bán cho bà Vũ Thị V; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của gia đình bà V; Trích đo do Ủy ban nhân dân phường Q cấp cho bà Vũ Thị V.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P phải chịu 17.638.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007420, ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng. Bà Vũ Thị V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.585.000 đồng theo Biên lai thu số 0010186 ngày 30/7/2018 và Biên lai thu tiền số 0007261 ngày 24/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/8/2020 ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết: 1. Không có đủ căn cứ để thụ lý đơn khởi kiện của bà Vũ Thị V. 2. Giải quyết tuyên vô hiệu đối với hồ sơ chuyển nhượng đất đai của nhà bà V. 3. Bản án tuyên bị đơn phải nộp 23.192.000 đồng là không có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2020 Viện Kiểm sát nhân dân quận K ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKSKA-DS, nội dung: Bản án tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bản án tuyên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận 11m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, trả lại cho nguyên đơn khe đất. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Các tài liệu chứng cứ có thể khẳng định không có khe đất giữ hai nhà nguyên đơn và bị đơn. Ngoài ra, diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng rộng hơn diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận cả chiều rộng và chiều dài nên bị đơn phải trả lại diện tích đất mà trước đây Tòa án cấp sơ thẩm xác định là 3,54m² nay sau khi Tòa cấp phúc thẩm thẩm định lại là 4,1m². Về diện tích đất nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp 11m² có tường bao giáp nhà bị đơn là diện tích đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông Q, trước đó ông Q đã nhận chuyển nhượng từ ông Q và Ông S mà ông Q và Ông S đã sử dụng từ những năm 1983. Ranh giới, mốc giới diện tích đất nguyên đơn đã sử dụng là rõ ràng, bị đơn đã đặt hệ thống ống cấp thoát nước lấn chiếm của nguyên đơn nên bị đơn phải tháo dỡ các tài sản này để trả lại đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn không có quyền kháng cáo vì bị đơn không có quyền. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm y bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Diện tích đất mà nguyên đơn đang sử dụng theo giấy tờ tăng 121,8m² và nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất đang có tranh chấp; nguyên đơn thừa nhận chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy phần diện tích đất đang có tranh chấp chưa được công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ai; phường không có thẩm quyền giao đất nên nói ông Q được phường đồng ý giao đất sau đó ông Q, Ông S bán cho ông Q và ông Q bán cho bà Việt là không đúng. Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí về tranh chấp đất đai nhưng có giá ngạch là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Nghị quyết 326 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, bị đơn có nơi cư trú tại quận K, thành phố Hải Phòng và tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường L, quận K, thành phố Hải Phòng hòa giải nhưng không thành nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo, nội dung kháng nghị:

[2] Về nguồn gốc diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự, xác định: Năm 1983 ông Vũ Văn S được cấp 01 lô đất và Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở, diện tích 117m² với kích thước 4,5m x 26m. Năm 1983 cạnh lô đất của Ông S có 01 lô đất chưa sử dụng, ông Phạm Văn Q là anh em kết nghĩa với Ông S đã xin Ủy ban nhân dân phường Q và được Ủy ban nhân dân phường Q đồng ý cho sử dụng lô đất này với chiều ngang là 2,5m. Giấy xin phép và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường sau nhiều lần chuyển nhượng bị thất lạc. Năm 1986 ông Q và Ông S cùng xây nhà và chia làm 02 gian. Sổ Mục kê và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998: Ông S sử dụng thửa 109, diện tích 118,8m²; kích thước cạnh giáp mặt đường 2,86m (cạnh trong 4.09m) x 21,06m (22,32m). Ông Q thửa 110, diện tích 101,8m²; kích thước cạnh giáp mặt đường 2,90m (cạnh trong 3,48m) x 21,42m (21,06m). Ngày 22/01/2001 ông Q và Sơn chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Q thông qua Giấy nhượng bán nhà và đất, kích thước rộng mặt tiền 5,9m, (6,80m) x 30m dài. Có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Q. Năm 2001 ông Q xây tường bao chạy thẳng xuống phía sau. Khi xây có xảy ra tranh chấp với bị đơn, sau đó thỏa thuận bị đơn xin ông Q hỗ trợ 3.000.000 đồng. Ngày 06/01/2003 ông Q bán cho nguyên đơn thông qua Giấy bán nhà. Nội dung: “Diện tích, kích thước như sau, phía tây bắc giáp mặt đường rộng khoảng 5,9m; phía tây nam giáp nhà ông Việt (đã xây tường hết); phía đông

bắc giáp nhà ông Trọng (đã xây tường hết); phía đông nam giáp đầm ao cá (rộng khoảng 6.9m). Giấy có xác nhận của Trưởng Khu và Ủy ban nhân dân phường Q.

[3] Về nguồn gốc diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ xác định: Năm 1982 bà M được cấp 120m² đất, kích thước rộng 4,5m x 26,5m. Năm 1983 bà M bán cho ông U. Năm 1988 ông U bán cho anh V (do ông Q đứng ra mua hộ). Năm 1988 ông Q xây nhà cho anh V, xây thô xong để lại cho anh V. Năm 1991 anh V bán lại cho ông Q. Năm 1992 ông Q bán cho bị đơn thông qua giấy viết giấy tay - theo bị đơn giấy viết tay không còn - khi bán đã có nhà xây hết đất. Năm 1993 bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà, diện tích đất sử dụng 127,45m² với kích thước 4,9m x 26m. Năm 1994 Ủy ban nhân dân thị xã K đã có Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 73/QĐ-UB ngày 28/9/1994, hủy Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà đã cấp cho bị đơn năm 1993 và giao cho bị đơn được sử dụng diện tích đất 144m², kích thước 4,85m (chiều mặt đường), 5,15m (phía cuối) x 28,8m. Sổ Mục kê và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1998: Bị đơn sử dụng thửa 108, diện tích 165,4m². Năm 2001 tranh chấp với ông Q (như trên). Năm 2006 bị đơn xây nâng cấp lên nhà 03 tầng (từ nhà một tầng do ông Q xây dựng từ trước), đặt ống nước ra ngoài nhà nên nguyên đơn có ý kiến lấn sang nhà nguyên đơn và năm 2009 hai bên xảy ra tranh chấp.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc không có căn cứ để thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn: Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện đó. Trong vụ án này nguyên đơn có đơn khởi kiện về tranh chấp đất đai, tranh chấp đã được hòa giải theo quy định Luật Đất đai nên Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng thụ lý vụ án và giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: So sánh tài liệu chứng cứ liên quan đến nguồn gốc diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn là Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở số 1634/CNSH ngày 27/3/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã K chứng nhận ông (bà) Nguyễn Đức V được quyền sử dụng diện tích đất 144m² và Giấy phép xây dựng tạm thời để xây dựng nhà ở số 386 ngày 05/8/1983 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Vũ Văn S thể hiện: Giáp ranh với diện tích đất của bị đơn theo hướng Đông Bắc là đất Ông S; giáp ranh với đất nhà Ông S theo hướng Tây Nam là đất ông Đ; ranh giới là đường thẳng, không có khe đất chung, không có khe kỹ thuật chung, hoặc không có diện tích đất công cộng. Các đương sự trình bày việc ghi tên giáp ranh theo các tài liệu trên là không đúng và nhầm lẫn vì theo trình bày của các đương sự giáp ranh theo hướng Tây bắc đất Ông S phải là đất bà M mà sau này là ông U và anh V, còn ông Đ phải là giáp ranh với đất nhà bà M nay là đất của bị đơn; ông Đ sau này bán đất cho ông Tuyết. Tuy nhiên, vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm điều tra, làm rõ.

[6] So sánh tài liệu chứng cứ về diện tích đất thực tế bị đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 15 tháng 12 năm 2020: Phần diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng tổng diện

tích $204,1\text{m}^2$, kích thước $5,17\text{m}$ ($5,43\text{m}$) x $36,72\text{m}$ ($37,82\text{m}$). Trong khi đó diện tích theo Giấy chứng nhận ban đầu 120m^2 (với kích thước $4,5\text{m}$ x $26,5\text{m}$); theo Giấy chứng nhận năm 1994 là 144m^2 (với kích thước $4,85\text{m}$ x $28,8\text{m}$); theo sổ Mục kê là 165m^2 . Diện tích đất thực tế tăng $60,1\text{m}^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở 1994, tăng $39,1\text{m}^2$ so với sổ Mục kê. Cụ thể: Tăng chiều rộng mặt đường 32cm (không kể phần đang tranh chấp), tăng chiều dài $8,2\text{m}$. Bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất đang có tranh chấp. Tài liệu, chứng cứ cấp sơ thẩm đã điều tra, thu thập chưa xác định được phần diện tích tăng thêm của bị đơn có vị trí, kích thước, mốc giới như thế nào, tăng thêm về hướng nào, có chồng lấn vào phần đất của ai không.

[7] So sánh tài liệu chứng cứ về diện tích đất thực tế nguyên đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng và phần diện tích đất các bên đang có tranh chấp: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 15 tháng 12 năm 2020: Diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng có nguồn gốc từ thửa đất của Ông S được cấp năm 1983 (kích thước $4,5\text{m}$ x 26m) và phần đất theo trình bày của đương sự ông Q sử dụng cùng thời điểm (kích thước $2,5\text{m}$ mặt tiền). Như vậy, tại thời điểm này nếu gộp 02 thửa đất thì sẽ thành thửa đất có kích thước 7m x 26m , chiều mặt tiền rộng 7m . Năm 1986 ông Q và Ông S cùng xây nhà và chia làm 02 gian. Ông Q và Ông S sử dụng đến năm 1998 thì được kê khai trong sổ Mục kê là 02 thửa đất riêng biệt. Ông S sử dụng thửa 109, diện tích $118,8\text{m}^2$; kích thước cạnh giáp mặt đường $2,86\text{m}$ (cạnh trong $4,09\text{m}$) x $21,06\text{m}$ ($22,32\text{m}$). Ông Q thửa 110, diện tích $101,8\text{m}^2$; kích thước cạnh giáp mặt đường $2,90\text{m}$ (cạnh trong $3,48\text{m}$) x $21,42\text{m}$ ($21,06\text{m}$). Như vậy, chiều rộng mặt tiền cả 02 thửa là $5,76\text{m}$, giảm $1,24\text{m}$ so với diện tích đất ban đầu được nhận sử dụng. Tuy nhiên, khi ông Q Ông S chuyển nhượng cho ông Q thì theo Giấy nhượng bán nhà và đất, kích thước rộng mặt tiền lại là $5,9\text{m}$ x dài 30m . Phần diện tích đất thực tế nguyên đơn đang quản lý sử dụng chưa kể phần tranh chấp có tổng diện tích $241,8\text{m}^2$, kích thước mặt tiền $5,7\text{m}$ ($6,98\text{m}$) x $38,07\text{m}$ ($36,84\text{m}$). Diện tích đất theo sổ Mục kê của cả 02 thửa là $220,6\text{m}^2$). Diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng tăng $21,2\text{m}^2$ so với sổ Mục kê 1998. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ cấp sơ thẩm đã điều tra, thu thập chưa xác định được nguyên nhân, lý do có sự khác nhau, sự thay đổi giữa kích thước và diện tích đất thực tế nguyên đơn đang quản lý sử dụng với các tài liệu chứng cứ về diện tích đất này. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q trình bày trước đây ông Q có khúc mắc với ông Trọng về việc sử dụng đất, hai bên sau đó đã giải quyết xong. Tuy nhiên, vấn đề này cũng chưa được cấp sơ thẩm điều tra làm rõ.

[8] Về diện tích đất và tài sản gắn liền với diện tích đất liên quan đến tranh chấp: Phần “khe đất trống”: Diện tích $4,1\text{m}^2$; kích thước mốc 14 - mốc 15 dài $0,2\text{m}$; mốc 16 - mốc 17 dài $0,59\text{m}$; mốc 15 - mốc 16 dài $10,56\text{m}$; mốc 24 - mốc 17 dài $10,68\text{m}$. Tài sản gắn liền với đất có đường ống thoát nước phi 90 và phi 60, phào chỉ quăng tại các tầng nhà 03 tầng của nhà bị đơn. Theo trình bày của bị đơn trong “khe đất trống” có hệ thống hố ga, đường ống nước, hố ga bị đơn làm từ năm 1994, kích thước $0,5\text{m}$ x $0,2\text{m}$. Nguyên đơn cho rằng chỉ có đường thoát

nước chảy từ trên xuống sau đó chảy vào phía trong nhà bị đơn chứ không có hồ ga và đường ống nước được lắp đặt vào năm 2006. Mâu thuẫn trong trình bày giữa các đương sự cũng như thực tế, cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ về nội dung này.

[9] Về phần diện tích đất mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là $7,15m^2$, theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp kèm theo bản án sơ thẩm thì mốc 8 đến mốc 5 dài 33,7m. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Tuy nhiên, so sánh, đối chiếu giữa Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở, trích đo đất và sơ đồ năm 1986 (chiều dài thửa đất của nguyên đơn là 26m, khi ông Q, Ông S bán cho ông Q là 30m) thì phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu công nhận và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận có phần đất nằm ngoài Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở và trích đo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ để xác định trong phần diện tích đất $7,15m^2$ có bao nhiêu diện tích đất trong Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở; có bao nhiêu diện tích đất ngoài Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng nhà ở và có bao nhiêu diện tích ngoài trích đo.

[10] Yêu cầu của bị đơn về việc tuyên vô hiệu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, gồm: Giấy nhượng bán nhà đất mang tên ông Vũ Văn S và ông Phạm Văn Q nhượng lại cho ông Phạm Hữu Q; Giấy bán nhà mang tên ông Phạm Hữu Q bán cho bà Vũ Thị V; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của bà V mà không có xác nhận của bị đơn; Trích đo do Ủy ban nhân dân cấp cho bà Vũ Thị V. Xét thấy: Ông Vũ Văn S đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy phép sử dụng đất tạm thời để xây dựng số 386/QĐ-XDCB ngày 05/8/1983, ông Phạm Văn Q cũng sử dụng đất từ năm 1983. Sau đó ông Q đã đăng ký sử dụng đất theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo vẽ năm 1997-1998 là thửa số 110, tờ bản đồ 21 (306594-4-c), trên đất ông Q và Ông S đã xây dựng nhà và ở ổn định trong thời gian dài. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ông S và ông Q có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai là có căn cứ. Ông S và ông Q chuyển nhượng nhà đất cho ông Phạm Hữu Q sau đó ông Q chuyển nhượng cho bà V. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ông S, ông Q với ông Q và giữa ông Q với bà V các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, đến nay các bên không có tranh chấp với nhau. Ngoài ra, xác định phần diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng do được nhận chuyển nhượng không bao gồm phần diện tích đất hợp pháp của bị đơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có căn cứ.

[11] Với các phân tích tại các phần [5], [6], [7], [8], [9] nêu trên, do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện được nên căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên nghĩa

vụ chịu án phí cũng như nội dung kháng cáo, nội dung kháng nghị về án phí sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[13] Về yêu cầu xác định lại vị trí, hiệu điểm, số đo hiện trạng nhà Số x và nhà số z: Giai đoạn xét xử sơ thẩm bị đơn không tạo điều kiện để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ. Giai đoạn xét xử phúc thẩm bị đơn có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng nhưng ngay sau đó đã rút đơn này; biên bản làm việc ngày 02/12/2020 bị đơn cho rằng việc xem xét, thẩm định tại chỗ là không cần thiết. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là xem xét thẩm định phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất phần các bên đang có tranh chấp. Việc đo vẽ hiện trạng không phụ thuộc vào việc chỉ mốc giới của các đương sự. Tòa án không xác định mốc giới theo sự chỉ dẫn của các đương sự khi các đương sự không có sự thống nhất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu xác định lại vị trí hiệu điểm, số đo hiện trạng nhà Số x và nhà số z. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên trong quá trình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nếu xét thấy cần thiết hoặc theo đề nghị của đương sự Tòa án sẽ quyết định việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

[14] Về ý kiến của bị đơn cho rằng thẩm phán sơ thẩm không biết số đo thực tế của bà V là bao nhiêu mà căn cứ vào kết luận 03 ngày 26/8/2015 của Ủy ban nhân dân quận K đang bị bị đơn tố cáo là không khách quan minh bạch, không đúng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng đều không thực hiện được do bị đơn không hợp tác. Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp” và “Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”. Ngoài ra, “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.”. Trong trường hợp này, bị đơn phản đối yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố thì bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh. Bị đơn có nghĩa vụ chứng minh sự phản đối của mình và chứng minh yêu cầu phản tố của mình nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

[15] Về ý kiến của bị đơn cho rằng Tòa án không có quyền cấp đất: Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không cấp đất cho đương sự. Do các đương sự có tranh chấp về quyền sử dụng đất nên Tòa án có trách nhiệm xác định ai là người có quyền sử dụng đất. Việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc người đó không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước khi sử dụng đất hoặc khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[16] Về ý kiến của bị đơn cho rằng thẩm phán cấp sơ thẩm sử dụng hồ sơ không có giá trị pháp lý để giải quyết vụ án dẫn đến việc làm sai kết quả vụ án gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn: Diện tích đất bị đơn được giao sử dụng theo Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 73/QĐ-UB ngày 28/9/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã K, thành phố Hải Phòng trong đó diện tích đất được giao là 144m², với kích thước 4,85m x 28,8m. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế mà bị đơn hiện đang sử dụng là 204,1m² lớn hơn nhiều diện tích đất được giao cả về chiều rộng mặt đường và chiều dài. Bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng đất làm ảnh hưởng gì đến diện tích đất hợp pháp mà bị đơn đã được cấp.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[18] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại bà Nguyễn Thị Mai P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015059 ngày 28/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng. Trả lại ông Nguyễn Đức V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015058 ngày 28/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận K;
- Chi cục THADS quận K;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn