

**TÒA ÁN NH DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 50/2021/DS-PT

Ngày 22/9/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NH DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NH DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Hà

Ông Trần Quốc Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Bích Hà, Thư ký Tòa án Nh dân tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát Nh dân tỉnh Nghệ An.** Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22/9/2021, tại Tòa án Nh dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2020/TLPT-DS ngày 19/10/2020 về tranh chấp đất đai. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án Nh dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2021/QĐ-PT, ngày 05/5/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Th, sinh năm 1942. Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông; Phạm Viết Ch, sinh năm 1963. Có mặt.

Nguyên đơn, bị đơn đều trú tại: xóm S, xã P, huyện T, Nghệ An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An.

3.2. Ông Phạm Hồng M, sinh năm 1963. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 4, Ngõ 49, đường T, Phường Đ, Th phố V, tỉnh Nghệ An.

3.3. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1965. Vắng mặt.

3.4. Ông Phạm Viết L, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Bà Phạm Thị K và ông Phạm Viết L đều trú tại: Tổ 1, Ấp Phước Hòa, xã Long Phước, huyện Long Th, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Anh Phạm Viết M, sinh năm 1992. Vắng mặt.

3.6. Anh Phạm Viết Đ, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Anh Phạm Viết M và anh Phạm Viết Đ đều trú tại: Khu phố Long Đ 1, Phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1938. Vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1945. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị T đều trú tại: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An.

4. *Người làm chứng*: Ông Hoàng Tử Đ, sinh năm 1932 và vợ là Phạm Thị N, sinh năm 1934. Địa chỉ: Số 74, đường T, Phường Đ, Thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

5. *Những người tham gia theo ủy quyền*.

5.1. Bà Võ Thị Th và ông Phạm Hồng M ủy quyền cho anh Phạm Hồng H. Sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 4, Ngõ 49, đường T, Phường Đ, Th phố V, tỉnh Nghệ An. Anh Phạm Hồng H, có mặt.

5.2. Anh Phạm Viết Đ và Phạm Viết M ủy quyền cho ông Phạm Viết Ch. Ông Phạm Viết Ch, có mặt.

5.3. Ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1970. Địa chỉ: Xóm S, xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Chị Nguyễn Thị Th, có mặt.

6. Người kháng cáo:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Th.

Bị đơn: Ông Phạm Viết Ch.

7. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát Nh dân huyện T, tỉnh Nghệ An.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DSST ngày 15/9/2020 của Tòa án Nh dân huyện T, vụ án có nội dung như sau:

Vợ chồng bà Võ Thị Th và ông Phạm Viết T (thường gọi theo tên con là Phạm Hồng M, hay Phạm Viết M), ông Phạm Viết T (đã chết ngày 08/01/1996). Hai ông bà có 04 người con, gồm có Phạm Hồng M, Phạm Thị K, bà Phạm Thị L, ông Phạm Hồng L. Ông nội của các ông bà là Phạm Viết T, chết năm 1991; bà nội là Nguyễn Thị T chết năm 1982. Vợ chồng bà Võ Thị Th có 01 thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.207 m<sup>2</sup> (theo bản đồ 299) tại xóm S, xã P, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 095592, tại thửa 307, tờ bản đồ số 07,

diện tích 1.202 m<sup>2</sup>, ngày 07/01/1996 mang tên bà Nguyễn Thị M (tên gọi khác của bà Võ Thị Th, do sai sót khi ghi tên trong GCNQSD đất).

Năm 1990, chồng bà Võ Thị Th là ông Phạm Hồng M và con trai là Phạm Hồng L đã bán cho ông Phạm Viết Ch 10 thước đất (khoảng 330 m<sup>2</sup>) của thửa đất số 307, khi bán có làm giấy tờ bán đất (giấy lập ngày 17/11/1990, UBND xã P xác nhận ngày 17/07/1991). Năm 1996, ông Phạm Viết Ch đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/1996, số thửa là 310, tờ bản đồ số 7, diện tích 300 m<sup>2</sup> mang tên ông Phạm Viết Ch.

Nguyên đơn cho rằng, do con cái đi xa, bà Th ở nhà một mình, nên ông Phạm Viết Ch đã lấn chiếm thửa đất số 307 của bà Th phần tiếp giáp với phần đất mà ông Phạm Viết Ch đã mua trước đó, diện tích lấn chiếm là 410 m<sup>2</sup>.

Ngoài thửa đất số 307, năm 1995, bà Võ Thị Th còn nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Tử Đ và bà Phạm Thị N (em gái của ông Phạm Viết T) thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, có diện tích 594 m<sup>2</sup>. Thửa đất 308 nằm giữa thửa đất số 307 của bà Võ Thị Th và thửa đất số 310 của ông Lê Đình Hưng. Thửa đất 308 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay vợ chồng bà Phạm Thị L đang quản lý, sử dụng và đã xây nhà, các công trình trên đất.

Do thửa đất số 307 của bà Võ Thị Th và thửa đất số 308 nhận chuyển nhượng không có ranh giới ngăn cách, nên năm 2014 chính quyền các cấp tiến hành đo đạc lại, gộp phần đất còn lại của thửa số 307 và thửa 308 Th một thửa thửa mới, có số thửa 27, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.160,7 m<sup>2</sup>. Theo nguyên đơn trình bày, diện tích còn lại của thửa số 307 sau khi chuyển nhượng cho ông Ch là 872 m<sup>2</sup> cộng với diện tích 594 m<sup>2</sup> của thửa số 308, tổng cộng: 1.466 m<sup>2</sup>, song do ông Phạm Viết Ch đã lấn chiếm một phần, nên hiện nay chỉ còn 1.160,7 m<sup>2</sup>.

Sau khi biết sự việc ông Phạm Viết Ch lấn chiếm, bà Võ Thị Th đã làm đơn đến UBND xã P, UBND xã đã hòa giải nhiều lần, nhưng ông Phạm Viết Ch cho rằng đã mua là một sào mười hai thước, tương đương 896 m<sup>2</sup> theo "giấy chuyển vườn" giữa ông và ông Phạm Hồng M.

Trên phần đất nguyên đơn cho rằng ông Ch lấn chiếm, ông Ch đã xây dựng 01 ngôi nhà Vê; 01 ngôi nhà ngang (một phần nhà) lợp ngói và công trình phụ; 01 chuồng trâu bò 03 gian.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu ông Phạm Viết Ch trả lại diện tích lấn chiếm như kết quả đo thẩm định ngày 18/8/2020 là 192,4 m<sup>2</sup> để mở được con đường đi vào phần đất còn lại của bà Võ Thị Th, ông Phạm Viết Ch có trách nhiệm tháo dỡ các công trình trên diện tích đất này đi nơi khác.

*Bị đơn là ông Phạm Viết Ch và các con trình bày như sau:*

Năm 1990, vợ chồng ông Ch bà Nguyễn Thị Th (bà Th chết năm 2017) có mua của vợ chồng ông Phạm Hồng M (tên khác là Phạm Viết T) và bà Võ Thị Th 01 thửa đất, khi mua 2 bên thống nhất diện tích mua bán là một sào mười hai thước (tương đương  $896 \text{ m}^2$ ), có xác nhận của chính quyền địa phương. Các mốc giới vườn cụ thể là: Phía ngang trên có chiều dài 19 m; 02 đầu trên có cây Bưởi và cây bái bái làm mốc; phía phải trên xuống có cây Bưởi, phía dưới có cây xoan đầu gần bờ ruộng trong khuôn vườn có cái ao phía trước và 01 lối ruộng rộng khoảng 02 mét sát đường. Sau khi mua xong, năm 1990 – 1991, vợ chồng ông làm nhà trên mảnh đất này, trong quá trình làm nhà không có ai kiện cáo gì cả. Năm 2005 vợ chồng tiến hành lấp ao phía dưới, năm 2006 thì tiến hành xây bờ rào 02 phía. Phía trên xuống và phía ngang dưới đường cái, khi xây theo đúng mốc không có ai thắc mắc kiện cáo gì cả. Diện tích khi mua bán là một sào mười hai thước ( $896 \text{ m}^2$ ), nhưng lại được cấp sổ đỏ (năm 1996) chỉ có  $300 \text{ m}^2$ . Ông Ch trình bày, khi được cấp sổ đỏ, do công việc nên ông không để ý ghi bao nhiêu, nhận xong sổ đỏ là bỏ vào bao ni lông và cất vào tủ. Ai là người kê khai làm thủ tục để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết. Sau nay ông mới biết, nên đến UBND xã hỏi, thì được trả lời là thời điểm đó cấp theo phong trào và ký giấy tờ giúp để được cấp giấy chứng nhận. Năm 2014, diện tích vườn của gia đình ông đã được đo lại là  $709,8 \text{ m}^2$ , khi đo có sự thỏa thuận các cột mốc giữa các gia đình cận kề và xác minh ranh giới cụ thể, ký vào hồ sơ đo đạc, không có ai khiếu nại gì.

Năm 2019, bà Võ Thị Th mới có đơn khiếu nại nói ông lấn chiếm đất của bà. Ông khẳng định ông không lấn chiếm đất, vì khi ông mua là một sào mười hai thước, diện tích là  $896 \text{ m}^2$ , chữ viết tắt trong giấy mua bán ghi là "1<sup>s</sup> 12 T", có nghĩa là một sào, mười hai thước, theo số liệu đo đạc mới trên sổ sách UBND xã là chỉ có  $709,8 \text{ m}^2$  nhưng thực tế ông chỉ sử dụng  $694,3 \text{ m}^2$ . Trên thửa đất hiện nay của ông có 01 ngôi nhà chính 03 gian (nhà Vê ), 01 ngôi nhà ngang 03 gian; 01 cái chuồng trâu bò 03 gian, phần đất giáp nhau giữa gia đình ông với gia đình bà Võ Thị Th là chưa xây bờ rào, có phân cấp bậc đào đất trên dưới rõ ràng. Trong giấy chuyển vườn ký tên người làm đơn tên là "Fạm Hồng M" là do ở quê thường gọi tên bố mẹ theo tên của con trai đầu là Phạm Hồng M, tên thực của chồng bà Võ Thị Th là Phạm Viết T.

Tại phiên hòa giải ngày 01/9/2020, lúc đầu ông có ý định trả lại diện tích khoảng  $73 \text{ m}^2$  cho bà Võ Thị Th để mở con đường đi ra vào có chiều rộng mặt đường là 3 m và chiều rộng phía sau cũng là 3 m; sau đó ông không đồng ý, vì muốn về nhà gặp đầy đủ các con của bà Võ Thị Th thương lượng là phía trước bên bà Võ Thị Th lấy chiều rộng theo mặt đường hơn 5 m cũng được, còn phía

sau Đ lấy góc đất có phần nhà ngang và chuồng bò, ông sẵn sàng cắt về phía trước theo mặt đường có thể rộng hơn 05 m, nhưng phía sau Đ lấy góc đất phía phía sau, thì ông phải đập đi một góc nhà ngang, nhưng bên bà Võ Thị Th không đồng ý. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông chỉ nhất trí trả lại diện tích 73 m<sup>2</sup> như yêu cầu của bên bà Võ Thị Th, nhưng Đ phá dỡ ngôi nhà Vê chính, ngôi nhà ngang của ông là được, còn phía trước lấy rộng thêm bao nhiêu ông cũng nhất trí; còn yêu cầu trả lại 192,4 m<sup>2</sup> thì ông hoàn toàn không nhất trí.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Nh và bà Nguyễn Thị T, trình bày:* Ông bà là bố của vợ ông Phạm Viết Ch tên là Nguyễn Thị Thanh, năm 1991 vợ chồng ông Phạm Viết Ch có mua một mảnh đất của bà Võ Thị Th để làm nhà ở, năm 2017 con gái ông bà là Nguyễn Thị Thanh đã chết, nay việc khởi kiện tranh chấp giữa ông Phạm Viết Ch và bên bà Võ Thị Th, hai ông bà không có yêu cầu gì.

*Người làm chứng là ông Hoàng Tử Đ và bà Phạm Thị N trình bày:* Ngày 09/10/1995 ông bà vào tỉnh Quảng Nam sinh sống, nên đã chuyển nhượng thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, tại xã P, huyện T. Lúc chuyển nhượng ông bà chỉ viết bằng giấy viết tay đưa cho bà Võ Thị Th làm bằng chứng, vì thửa đất của ông bà lúc đó chưa được cấp Bìa đỏ. Thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7 của ông bà nằm giữa thửa đất của ông Lê Đình Hưng và thửa đất của bà Võ Thị Th. Nay vợ chồng ông bà không có bất cứ yêu cầu gì liên quan đến thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, tại xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An. Nay vì tuổi cao, sức yếu không thể làm việc theo yêu cầu của Tòa án được, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án cho phép ông bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc liên quan.

Sau khi Tòa án tiến hành thẩm định và định giá tài sản, tại buổi hòa giải ngày 01/9/2020, bên nguyên đơn cũng đã nói và đồng ý với ông Phạm Viết Ch là diện tích đất ông lấn chiếm nhiều, nhưng do diện tích đất hiện nay của bà Võ Thị Th không có công ra vào đi lại, mà phải đi trên phần đất của vợ chồng ông Hoàng Tử Đ đã bán lại và hiện nay vợ chồng bà Phạm Thị L đang ở. Cho nên chỉ đề nghị ông Phạm Viết Ch trả lại diện tích khoảng 70 – 80 m<sup>2</sup> trong tổng số diện tích đã lấn chiếm, để mở con đường đi lại, cụ thể là có chiều rộng theo mặt đường là 3m, phía sau cũng chỉ rộng 3 m, tạo Th một đường thẳng có diện tích khoảng 73 m<sup>2</sup>, khi hòa giải lúc đầu ông Phạm Viết Ch cũng đã đồng ý cắt trả lại như vậy, nên Tòa án đã liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ và tính toán số liệu cụ thể là 72,1 m<sup>2</sup>, nhưng sau đó ông Phạm Viết Ch lại thay đổi không đồng ý, nên phiên hòa giải ngày 01/9/2020 không Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DSST ngày 15/9/2020 của Tòa án Nh dân huyện T đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 147; 157; 165 Bộ luật

tổ tụng dân sự. Điều 255, 256, 631, 634, 635, 674, 675, 676 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 100, 101, 202, 203 Luật đất đai. Điều 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. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Th. Buộc ông Phạm Viết Ch, có trách nhiệm trả lại diện tích 72,1 m<sup>2</sup> đã lấn chiếm của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7 (nay có số thửa mới là 27, tờ bản đồ số 54 mới), tại xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An, cho bà Võ Thị Th, trị giá là: 21.630.000 đồng (*Hai mươi một triệu, sáu trăm, ba mươi ngàn đồng*). (Chi tiết diện tích 72,1 m<sup>2</sup> của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, nay có số thửa mới là 27, tờ bản đồ số 54 mới, bị lấn chiếm, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 có trong sơ đồ kèm theo). Buộc ông Phạm Viết Ch, có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển đi nơi khác, một phần ngôi nhà ngang 03 gian và phần Chuồng trâu bò 03 gian, nằm trên diện tích đã lấn chiếm 72,1 m<sup>2</sup> của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7 (số thửa 27, tờ bản đồ số 54 mới), tại xã P, huyện T, tỉnh Nghệ An, để trả lại diện tích đã lấn chiếm cho bà Võ Thị Th. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chịu chi phí định giá và thẩm định của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án bị kháng cáo, kháng nghị như sau:

Ngày 25/9/2020, bà Võ Thị Th kháng cáo việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Ch trả lại 72 m<sup>2</sup> đất là chưa hợp lý, vì diện tích đất ông Ch lấn chiếm là lớn hơn nhiều.

Ngày 24/9/2020, ông Phạm Viết Ch kháng cáo cho rằng ông không lấn chiếm đất của bà Th, vì vậy việc buộc ông phải trả lại cho bà Th 72,1 m<sup>2</sup> đất ông không đồng ý. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai diện tích, hiện gia đình đang yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp lại. Ông T chuyển nhượng 1 sào 12 thước, giấy chuyển nhượng có xóm trưởng làm chứng và UBND xã chứng thực, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình sử dụng từ đó đến nay nguyên trạng và khi ông T sống không có tranh chấp gì, năm 2019 bà Th mới khiếu nại. Đề nghị Tòa án mời người làm chứng gồm ông Phạm Viết Hồng, ông Hoàng Đình Nhâm.

Ngày 29/9/2020, Viện trưởng VKSND huyện T đã ban hành quyết định kháng nghị số 482/QĐKNPT-VKS-DS với những vi phạm sau: giải quyết vụ án chưa đúng quy định pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; tuyên án không chính xác, gây khó khăn cho việc thi hành án; vi phạm trong việc giải quyết về chi phí thẩm định, định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị. Đại diện nguyên đơn yêu

cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích lấn chiếm như kết quả thẩm định tại chỗ; cho rằng không có việc ông Phạm Viết T viết giấy chuyển nhượng và đề nghị giám định tài liệu giấy chuyển vườn. Bà Phạm Thị L trình bày, trên thửa đất số 308, vợ chồng bà đã tạo lập một số tài sản, nhà cửa, bà yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình bà. Bị đơn trình bày, không có việc lấn chiếm đất của gia đình bà Th, diện tích sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay, bị đơn đồng ý trả lại một phần diện tích đất cho nguyên đơn trên phần đất không có các công trình đã xây dựng, tuy nhiên đại diện nguyên đơn không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát Nh dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình xét xử phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; việc tổng đạt cho các đương sự đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ, thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Những thiếu sót của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được khi xét xử phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nh dân huyện T giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Nh dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm; xét kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện T, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án mở phiên tòa nhiều lần nhưng phải hoãn vì một số đương sự vắng mặt, dù đã được triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa ngày 22/9/2021, các đương sự có mặt đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

#### **[2] Về nội dung:**

##### **[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng đất:**

Căn cứ các tài liệu hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Vợ chồng ông Phạm Viết T và bà Võ Thị Th có thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, có diện tích 1.202 m<sup>2</sup> tại xóm S, xã P, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H 095592, ngày 07/01/1996 mang tên bà Võ Thị Th (tên khác là Nguyễn Thị M, do sai sót khi ghi tên).

Các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất, theo đại diện nguyên đơn (tại phiên tòa phúc thẩm) là có chuyển nhượng nhưng không lập văn bản; theo bị đơn là đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển vườn) ngày 17/11/1990 giữa ông Phạm Hồng M và ông Phạm Viết Ch có xác nhận của UBND xã P ngày 11/7/1991.

Căn cứ trình bày của các đương sự có cơ sở xác định: Năm 1990, ông Phạm Viết T và con trai là Phạm Hồng L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Viết Ch một phần đất của thửa số 307, tờ bản đồ số 7; ngày 07/01/1996 ông Phạm Viết Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có số thửa 310, tờ bản đồ số 7, có diện tích  $300 \text{ m}^2$ , mang tên Phạm Viết Ch. Các bên thừa nhận việc ký kết hợp đồng, hợp đồng dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên, phù hợp với quy định pháp luật và đã được thực hiện trên thực tế.

[3] Về diện tích tranh chấp:

Căn cứ biên bản, kết quả thẩm định và xác minh nhận thấy:

Ông Phạm Viết Ch đã trực tiếp tự xác định, chỉ các mốc giới toàn bộ diện tích ông đã nhận chuyển nhượng cho bộ phận đo đạc thẩm định, kết quả thẩm định tổng diện tích hiện tại ông đang sử dụng là  $694,3 \text{ m}^2$ .

Bên nguyên đơn cũng đã trực tiếp tự xác định và chỉ các mốc giới của thửa đất số 307 còn lại và thửa đất số 308 nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Tử Đ, cho bộ phận đo đạc thẩm định, kết quả thẩm định cho thấy tổng toàn bộ diện tích còn lại là:  $1.176,2 \text{ m}^2$  ( $1.160,7 \text{ m}^2 + 15,5 \text{ m}^2$  bị đơn không sử dụng, nằm bên nguyên đơn), trên phần đất này có 01 ngôi nhà 02 gian 02 hồi của bà Võ Thị Th; có 01 ngôi nhà Vê 3 gian và hệ thống chuồng trâu bò của vợ chồng bà Phạm Thị L (phần tài sản nhà bà L không nằm trên phần đất mà hai bên đang tranh chấp). Phần diện tích đất chồng lấn mà hai bên đang tranh chấp với nhau, mà 02 bên tự xác định có diện tích là  $192,4 \text{ m}^2$ , nằm giữa phần đất ông Phạm Viết Ch nhận chuyển nhượng và thửa đất bà Võ Thị Th đang sử dụng. Trên phần đất này có 01 ngôi nhà Vê 03 gian, 01 ngôi nhà ngang 03 gian, 01 chuồng trâu bò 03 gian của ông Phạm Viết Ch xây dựng. Tại phiên hòa giải ngày 01/9/2020, phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông Phạm Viết Ch cũng đồng ý trả lại một phần đất cho gia đình bà Th nhưng không làm ảnh hưởng đến các công trình đã xây dựng.

**Kết quả xác minh:**

Sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1985, sổ mục kê, bản đồ 299: thửa đất số 307, tờ bản đồ số 7, có diện tích  $1.202 \text{ m}^2$  mang tên bà Võ Thị Th (Nguyễn Thị M).



Sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1985, sổ mục kê, bản đồ 299: thửa đất số 308, tờ bản đồ số 7, có diện tích 594 m<sup>2</sup> mang tên vợ chồng ông Hoàng Tử Đ và bà Phạm Thị N.

Bản đồ 299 đang lưu trữ tại UBND xã P: thửa đất số 308 nằm giữa thửa đất số 307 của bà Võ Thị Th và thửa đất số 310 của ông Lê Đình Hưng. Theo sổ mục kê 5a trang số 29 lập năm 1997 thì thửa đất số 308 tờ bản đồ số 7 diện tích 594m<sup>2</sup> đang lưu trữ tại UBND xã P mang tên Phạm Viết M, có tên khác là Phạm Viết T.

Bản đồ địa chính đo đạc năm 2014 của xã P: thửa đất số 308 và phần đất còn lại của thửa đất 307 của bà Võ Thị Th đã gộp Th một thửa, có số thửa mới là 27, tờ bản đồ số 54, diện tích 1.160,7 m<sup>2</sup>.

Theo chính quyền địa phương cho biết thì phần đất của ông Phạm Viết Ch nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Th; khi cấp giấy chứng nhận, trong đơn ông Phạm Viết Ch kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận với diện tích 300 m<sup>2</sup>, nên giấy chứng nhận cũng chỉ ghi diện tích 300 m<sup>2</sup>; theo sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận đều có diện tích 300 m<sup>2</sup> có số thửa là 310, tờ bản đồ số 7, mang tên Phạm Viết Ch. Đáng ra phần đất này của ông Phạm Viết Ch phải có số thửa là 307 a, hoặc 307 b mới đúng; vì thửa 310 là đã mang tên của ông Lê Đình Hưng; nhưng không biết thế nào trong giấy lại ghi là thửa 310, cái này có thể do sai sót khi ghi giấy chứng nhận.

Như vậy, theo sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1987 thì thửa đất số 307 mang tên ông Phạm Viết M (tức Phạm Viết T) có diện tích 1207m<sup>2</sup>. Năm 1990 ông Phạm Viết T, Phạm Viết M chuyển nhượng cho ông Phạm Viết Ch 10 thước đất tương đương 330m<sup>2</sup> (theo lời khai của nguyên đơn), 1 sào 12 thước tương đương 898m<sup>2</sup> (theo lời khai của bị đơn). Năm 1996, ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 300m<sup>2</sup>, gia đình bà Th cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07/01/1996 mang tên đối với thửa đất số 307, diện tích 1202m<sup>2</sup> tương đương với diện tích đất trước khi chuyển nhượng cho ông Ch, như vậy là không phù hợp. Tại biên bản hòa giải ngày 22/3/2019, UBND xã P xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình vào năm 1996 có sự chồng lấn lên nhau nhưng chưa được làm rõ. Mặt khác, theo giấy chuyển vườn do hai bên ký kết, chiều ngang phía trên (phần bắm mặt đường) khi chuyển nhượng là 19 mét, được xác định bởi 02 gốc cây bưởi và cây bai bái. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu được thu thập có tại hồ sơ vụ án kết quả đo đạc địa chính năm 2014, chiều ngang hiện tại của nhà ông Ch là hơn 30 mét. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ mâu thuẫn về diện tích của thửa đất số 307 trước và sau khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, để có cơ sở giải quyết toàn diện vụ án.

Căn cứ kết quả xác minh tại Ủy ban Nh dân huyện T khi xét xử phúc thẩm, UBND huyện T đã có Công văn số 967/UBND-TNMT ngày 20/5/2021, trả lời việc việc cấp GCNQSD đất năm 1996 cho gia đình ông Ch và bà Th là chưa đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Lý do: Quyết định của UBND huyện T (ngày 07/01/996) có trước khi UBND xã P có tờ trình đề nghị (ngày 09/1/1996) và có trước khi hộ gia đình có đơn xin đăng ký QSD đất. Ngoài ra, việc cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Viết Ch không đúng thông tin thửa đất mà gia đình kê khai và đang sử dụng (Thửa đất số 310 tờ bản đồ số 7 được cấp tại GCNQSD đất cho ông Ch theo sổ mục kê thể hiện chủ sử dụng là ông Lê Đình Hưng). Tại biên bản hòa giải ngày 22/3/2019, Ủy ban Nh dân xã P huyện T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Th và ông Ch có sự chồng lấn lên nhau nhưng chưa được làm rõ. Như vậy, một trong những căn cứ để đánh giá việc ông Ch lấn đất của gia đình bà Th là Giấy CNQSD đất được xác định là có vi phạm khi thực hiện thủ tục cấp, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh cụ thể tại Ủy ban Nh dân xã P và Ủy ban Nh dân huyện T để làm rõ có hay không việc cấp đất chồng lấn lên nhau hay do việc tăng giảm diện tích qua các lần đo; không xác minh để đưa Ủy ban Nh dân huyện T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Về nội dung quyết định: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Phạm Viết Ch trả lại diện tích đất lấn chiếm  $192,4m^2$  tại thửa đất số 307. Bị đơn Phạm Viết Ch cho rằng đã nhận chuyển nhượng cho bị đơn 1 sào 12 thước đất tương đương  $898m^2$  nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại  $192,4m^2$  đất lấn chiếm là có căn cứ vì hiện diện tích đất nguyên đơn còn thiếu khoảng  $289,8m^2$ , nhưng quyết định buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn  $72,1m^2$  (theo kết quả hòa giải ngày 01/9/2020), mặc dù nội dung này nguyên đơn không chấp nhận là đảm bảo quyền và nghĩa vụ các bên.

Về việc xác định lỗi, bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn cũng có lỗi trong việc để cho bị đơn xây nhà trên đất lấn chiếm thì cần xác minh tại cơ quan chuyên môn về việc nếu tháo dỡ nhà thì có ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu nhà hay không, nếu ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu ngôi nhà thì cần xác định giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích tài sản trên đất để giao cho bị đơn sử dụng và buộc bị đơn trích trả giá trị đất bằng tiền cho nguyên đơn mới phù hợp. Việc nhận định nguyên đơn cũng có lỗi nên tuyên buộc bị đơn phải trả lại  $72,1m^2/192,4m^2$  và buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tài sản trên đất phải trả lại là không chính xác, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của cả nguyên đơn và bị đơn.

Những sai sót của cấp sơ thẩm do chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh; thiếu người tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Căn cứ khoản Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313, Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án sơ thẩm số 35/2020/DSST ngày 15/9/2020 của Tòa án Nh dân huyện T, tỉnh Nghệ An về việc “Tranh chấp đất đai” giữa nguyên đơn là bà Võ Thị Th và bị đơn là ông Phạm Viết Ch.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nh dân huyện T, tỉnh Nghệ An giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[2] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, trả lại cho ông Phạm Viết Ch 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T theo biên lai số AA/2019/0004468 ngày 24/9/2020.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND H. T
- VKSND H. T;
- THADS H. T;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA. TDS.

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

**(Đã ký)**

**Trần Quốc Cường**