

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 123/2021/DS-PT

Ngày 15 tháng 11 năm 2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy GCNQSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh
Ông Đặng Văn Hưng

Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đ1 diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9215/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn Đ1

1.2. Bà Nguyễn Thị L

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ C, phường ĐX, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Đ1: Bà Nguyễn Thị L (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Dương Văn Đ2, Luật sư của Văn phòng Luật sư ĐN thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ3; địa chỉ cư trú: Tổ D, phường SC, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 09 người (NLQ1 - NLQ9)

4. Những người làm chứng: 11 người (NLC1 - NLC11)

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L (là nguyên đơn trong vụ án).

(*Tại phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị L, ông Dương Văn Đ2, ông Nguyễn Văn Đ3, NLQ2 có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2018 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Gia đình ông Đ1 có đôi chẻ tại Tổ 5, phường PK, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ3. Diện tích đôi chẻ này do bố mẹ của ông Đ1 là cụ Phạm Văn V (chết năm 1994) và cụ Nguyễn Thị H (chết năm 1996) mua của cụ Ch năm 1982 (cụ Ch đã chết). Do ông Đ1 đi bộ đội nên không biết cụ thể việc mua bán đất. Năm 1986, ông Đ1 đi bộ đội về, kết hôn và ra ở riêng tại Tổ C, phường ĐX, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn nên không được trực tiếp tham gia quản lý, sử dụng đất.

Sau khi mua đất, bố mẹ ông Đ1 và các em của ông gồm NLC6, NLC7, NLC8 cùng nhau quản lý, sử dụng đất. Đến năm 1996 mẹ ông Đ1 chết, các em của ông Đ1 cùng nhau quản lý, sử dụng đất. Năm 2000, Nhà nước thu hồi một phần đất của gia đình để làm đường QL. Đến khoảng năm 2002 – 2003, sau khi đường QL đã làm xong thì phần đất còn lại của gia đình được chia cho vợ chồng ông Đ1 và các em quản lý. Vợ chồng ông Đ1 được chia phần đất có chiều rộng khoảng 7,3 m theo mặt đường QL nhưng ông Đ1, bà L không biết rõ chiều rộng, chiều dài là bao nhiêu vì khi chia đất không đo đạc cụ thể; tuy nhiên ông Đ1, bà L xác định đất mở rộng về phía sau. Sau khi được chia đất, vợ chồng ông Đ1 quản lý đất.

Ngày 14/6/2004, ông Đ3 đến gặp ông Đ1 để đổi đất. Ông Đ3 nói rằng mảnh đất của ông có phía trước giáp mặt đường QL rộng 5 m, phía sau rộng 12,3 m; còn khu đất của ông Đ1 và bà L có chiều rộng phía trước (theo mặt đường QL) là 7,3 m, còn phía sau ông Đ1, bà L không rõ cụ thể là bao nhiêu mét. Do đó, ông Đ1 và ông Đ3 nhất trí trao đổi như sau: Gia đình ông Đ1, bà L cắt cho ông Đ3 3,3 m chiều dài phía trước theo mặt đường QL; còn gia đình ông Đ1 lấy phần đất phía sau của ông Đ3 là 4,0 m chiều rộng. Sau khi trao đổi, chiều rộng đất của ông Đ3 mặt trước và mặt sau là 8,3 m; ông Đ3 được phép san vào phía sau thuộc đất của ông Đ1 là 20 m; còn đất của gia đình ông Đ1 mặt trước và mặt sau là 4,0 m. Việc đổi đất giữa ông Đ1 và ông Đ3 được lập thành văn bản là Giấy trao đổi đất ngày 14/6/2004 có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi trao đổi xong thì hai bên cùng san ủi thành mặt bằng, chiều dài đất tính từ mép đường QL vào đến mép trong là 20 m.

Đến năm 2015, gia đình ông Đ1 làm nhà tạm cho con, khi làm nhà thì ông Đ3 cho rằng gia đình ông Đ1 đã lấn sang đất của ông Đ3 18 cm phía sau. Vì thế ông Đ3 yêu cầu gia đình ông Đ1 phải tháo dỡ nhà để trả đất cho ông Đ3. Sau đó, ông Đ1 và bà L thu thập được giấy tờ mua bán đất giữa ông Bùi Văn Y với NLC3, cụ thể: NLC3

mua với ông Bùi Văn Y (đã chết) một diện tích đất đồi có chiều rộng dọc theo mặt đường là 20 m. Sau khi mua đất, ông NLC3 bán đất đồi lại cho các ông: NLC10 10,5 m; ông Hoàng Cao K 5 m (theo chiều rộng mặt đường QL). Như vậy, NLC3 chỉ còn 4,5 m theo chiều rộng đường QL, không còn đủ 5 m như ông Đ3 trình bày. Ông Đ1 cho rằng, ông Đ3 không có diện tích đất thực tế để trao đổi đất với gia đình ông mà ông Đ3 dùng chính đất của gia đình ông Đ1 để đổi lấy đất. Do đó, ông Đ1 và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ3 trả lại diện tích 163,7 m² đất (diện tích tranh chấp thực tế theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ), thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thửa đất: Tổ 5, phường PK, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn. Công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 163,7 m² nêu trên cho ông Đ1, bà L.

(2) Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 17/8/2015 cho ông Nguyễn Văn Đ3.

(3) Yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ3 di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp.

(4) Buộc NLQ2 và NLQ3 di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất đang có tranh chấp để trả đất lại cho ông Đ1, bà L.

2. Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ3:

Ông Đ3 có mua của NLC4 một diện tích đất đồi tại Tổ 5, phường PK, thành phố BK. Vì diện tích đất này ông NLC4 mua của NLC3 trước đó và giữa 2 ông không viết giấy tờ mua bán đất nên NLC4 đề nghị ông Đ3 làm giấy tờ mua bán đất trực tiếp với NLC4. Do đó, ngày 02/3/2002 giữa ông Đ3 và NLC3 viết giấy tờ mua bán đất là “Giấy nhượng bán đất vườn Pam” có nội dung:

- Phía Đông giáp đường QL có chiều dài 5 m;
- Phía Tây lên đến đỉnh đồi có chiều rộng là 15 m;
- Phía Nam giáp đất nhà NLC10 (sau này là đất của ông Hoàng Cao K) có chiều dài là 35 m;
- Phía Bắc giáp đất vườn nhà ông Đ1 có chiều dài là 35 m.

Việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn Đ3 và NLC3 có NLC4 chứng kiến và do vợ của NLC4 viết giấy chuyển nhượng đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khu đất ông Đ3 nhận chuyển nhượng là đất đồi, chưa được san bằng.

Sau khi mua đất, tháng 4/2004 ông Đ3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là GCNQSD) diện tích 100,8 m² đất thổ cư (chiều dài 20 m, chiều rộng 5 m). Đến tháng 6/2004, ông Đ3 và ông Đ1 tiến hành đổi đất, sau khi đổi các bên có diện tích đất như ông Đ1 đã trình bày trên.

Khi đổi đất, các bên tiến hành đo đạc cụ thể; việc đổi đất không có ai khác chứng kiến nhưng được lập thành văn bản và ông Đ1 là người trực tiếp xin xác nhận của chính quyền địa phương (phường ĐX) và đưa cho ông Đ3 giữ. Sau khi đổi đất, ông Đ3 tiến hành san ủi đất; đến năm 2010, ông Đ3 chuyển nhượng đất lại cho con gái là NLQ2, NLQ3 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tháng

8/2015, ông Đ3 tiến hành xin chữ ký của Phòng Địa chính thành phố BK để cấp đổi GCNQSD đất thì được biết Nhà nước không công nhận việc đổi đất mà chỉ công nhận việc chuyển nhượng và tặng cho. Ông Đ3 nghĩ trước đây mua đất với NLC3 nên ông và NLC3 đã viết lại Giấy chuyển nhượng đất vườn Pam với diện tích như đã đổi với ông Đ1 là 8,3m chiều rộng x 32m chiều sâu vào ngày 03/02/2002, do đó năm 2015 ông Nguyễn Văn Đ3 được cấp đổi GCNQSD đất là 166 m².

Nay ông Đ1 và bà L có đơn khởi kiện, ông Đ3 không nhất trí vì việc đổi đất giữa ông Đ3 và ông Đ1 là tự nguyện, sau khi đổi đất ông Đ1 không có ý kiến đòi lại đất. Ông Đ3 đã được UBND thành phố Bắc Kạn cấp GCNQSD đất lần đầu năm 2004 và cấp đổi năm 2015 theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ6 (là con gái của ông Nguyễn Văn Đ3 - bị đơn) trình bày: Chị được nghe ông Đ3 kể sự việc tranh chấp đất đai nhưng chị không biết ông Đ3 tranh chấp đất với ai; chị xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất đang có tranh chấp nên đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng.

3.2. NLQ2 và NLQ3 (là con gái và con rể của ông Nguyễn Văn Đ3 - bị đơn) trình bày: Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ cuối năm 2015 khi ông Đ1, bà L xây dựng nhà cho con tại thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ3. Vợ chồng chị không nắm được nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất có tranh chấp. Năm 2010, ông Đ3 xin cấp giấy phép để xây dựng nhà trên thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23, diện tích 166 m² (đã được cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Đ3). Sau khi ông Đ3 xây dựng xong 01 ngôi nhà cấp 4 và nhà xưởng lợp mái tôn, có xây tường gạch bao quanh thì vợ chồng anh chị đã mượn ngôi nhà của ông Đ3 để mở cửa hàng sửa chữa, kinh doanh điện cơ, điện lạnh. NLQ2 và NLQ3 xác định có một phần tài sản trên đất là toàn bộ hàng hóa phục vụ cho công việc kinh doanh thuộc quyền sở hữu của anh chị.

3.3. NLQ5 trình bày: Bà và ông Đ3 đã ly hôn năm 2007. Thửa đất hiện nay đang có tranh chấp là tài sản riêng của ông Đ3, không liên quan đến bà nên bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án.

3.4. NLQ7 trình bày: Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn Đ3 từ năm 2010; thửa đất có tranh chấp là tài sản riêng của ông Đ3. Vì vậy, NLQ7 xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

3.5. NLQ4 trình bày: Năm 2002, anh nhập hộ khẩu vào hộ ông Nguyễn Văn Đ3 với mục đích là để được hưởng ưu tiên nhận đất khi Nhà nước thu hồi đất và cấp cho một khu đất mới. Đến năm 2007, anh lại chuyển hộ khẩu về xã HM, huyện CM, tỉnh Bắc Kạn. Anh xác định nếu thửa đất hiện nay đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Đ3 được cấp theo diện Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất để làm đường TN thì anh xác định có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nếu không phải thửa đất có nguồn gốc như trên thì anh xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3.6. Tại Văn bản số 1049/UBND-TNMT ngày 08/7/2019 và Văn bản số 1183/UBND-TNMT ngày 01/7/2020, Ủy ban nhân dân thành phố BK cung cấp:

Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất số Y 469940 ngày 09/4/2004, thì GCNQSD đất này cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ3. Năm 2015, hộ ông Nguyễn Văn Đ3 làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất có lập văn bản cam kết về tài sản riêng nên GCNQSD đất số CB 546327 ngày 17/8/2015 là cấp cho ông Nguyễn Văn Đ3.

Theo phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 29/01/2015, được UBND phường PK xác nhận ngày 25/5/2015 và đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 29/01/2015 có xác nhận của UBND phường PK thì thửa đất của ông Đ3 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của NLC3 (có giấy mua bán viết tay ngày 03/02/2002). Quá trình làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất cho ông Đ3, UBND phường đã thực hiện việc niêm yết công khai hồ sơ cấp GCNQSD đất kể từ ngày 04/5/2015 đến hết ngày 22/5/2015. Trong thời gian niêm yết, UBND phường PK không nhận được đơn khiếu nại nào về đất của ông Đ3.

Đối với diện tích đất gia đình ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L đang sử dụng là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23, diện tích đất là 85,4 m² gia đình ông Đ1 bà L chưa làm thủ tục nên chưa được cấp GCNQSD đất.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2020, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố BK cung cấp: Qua kiểm tra, đối chiếu với bản đồ địa chính phường PK năm 2003, thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ3 được cấp GCNQSD đất năm 2004 có cạnh phía Bắc giáp với đất của ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị L nhưng tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất của ông Đ3 trong hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2004 lại thể hiện có cạnh phía Bắc giáp đất của ông H và ông H có ký giáp ranh. Như vậy, GCNQSD đất cấp năm 2004 cho ông Nguyễn Văn Đ3 là không đúng về trình tự, thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, năm 2015 ông Đ3 thực hiện việc cấp đổi GCNQSD đất thì GCNQSD đất năm 2004 đã bị thu hồi, không còn giá trị pháp lý.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 100, 101, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm; phổ biến về thủ tục thi hành án dân sự và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Kháng cáo:

Ngày 27/11/2020 và ngày 14/12/2020, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với sự thật khách quan của vụ án; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử đã giải thích và tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử lại.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng; thu thập đầy đủ chứng cứ và đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L khởi kiện vụ án yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ3 trả lại diện tích 163,7 m² đất, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ Tổ 5, phường PK, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn; công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 163,7 m² nêu trên cho ông Đ1, bà L; hủy GCNQSD đất số CB 546327 ngày 17/8/2015 của UBND thành phố BK cấp cho ông Nguyễn Văn Đ3 và yêu cầu ông Đ3 cùng NLQ2, NLQ3 di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất đang có tranh chấp để trả đất lại cho ông Đ1, bà L. Căn cứ do ông Đ1, bà L đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là diện tích đất trên có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất của cha mẹ ông Đ1 để lại; khoảng năm 2002 - 2003, các em của ông Đ1 tiến hành phân chia thửa đất và vợ chồng ông Đ1 được chia phần đất có chiều rộng khoảng 7,3 m theo mặt đường QL (nhưng ông Đ1, bà L không biết rõ chiều rộng, chiều dài là bao nhiêu vì khi chia đất không đo đạc cụ thể), tuy nhiên ông Đ1, bà L xác định đất mở rộng về phía sau. Ông Đ1, bà L cho rằng NLC3 mua đất của ông Y một diện tích đất đồi có chiều rộng dọc theo mặt đường 20 m. Sau khi mua

đất, NLC3 bán lại cho NLC10 10,5 m và ông K 5 m (theo chiều rộng mặt đường QL) nên NLC3 chỉ còn 4,5 m chiều rộng, theo đó ông Đ3 không có diện tích đất thực tế để trao đổi đất với gia đình ông mà ông Đ3 dùng chính đất của gia đình ông Đ1 để đổi lấy đất (theo Giấy trao đổi đất giữa ông Đ1 và ông Đ3 được lập vào ngày 14/6/2004).

Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Đ1, bà L xác định được anh chị em chia đất của bố mẹ để lại cho vợ chồng ông bà một diện tích đất có chiều rộng mặt đường khoảng 7,3 m và mở rộng về phía sau. Tuy vậy, ông Đ1 và bà L không xác định được cụ thể các cạnh của thửa đất và cũng không có bất kỳ một tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh thửa đất mở rộng về phía sau. Các em của ông Đ1 cũng chỉ xác định ông Đ1 được chị em trong gia đình chia một phần đất của cha mẹ để lại (đất không có giấy tờ) nhưng không biết cụ thể diện tích đất chia cho ông Đ1 là bao nhiêu. Bản thân vợ chồng ông Đ1, bà L trước khi xảy ra tranh chấp cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng đất và đến khi xảy ra tranh chấp thì ông Đ1, bà L cũng không có bất kỳ một loại giấy tờ nào để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất có tranh chấp.

[2] Theo lời trình bày của Công chức địa chính phường PK thì:

Căn cứ vào tờ bản đồ địa chính số 7, đo đạc năm 1996 của phường PK thì không thể xác định được diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp giữa ông Đ1, bà L với ông Đ3, bởi vì: Tờ bản đồ này chỉ thể hiện số thửa đất, diện tích, mục đích sử dụng đất (như trồng chè, mỡ, trúc...), không thể hiện tên người sử dụng đất; tại thời điểm đo đạc lập bản đồ thì chủ đất cũ là ông Y chưa có Sổ bìa xanh, do đó không thể xác định được trên bản đồ; theo bản đồ này thì Quốc lộ cũ có vị trí khác so với đường QL hiện nay.

Tại Sổ mục kê đất ngày 29/02/2001 của phường PK (Tờ bản đồ số 7 tại các trang 17, 18, 19, 20 của Sổ mục kê) cũng không thể hiện tên người sử dụng đất đối với đất nông nghiệp và đất lâm nghiệp, chỉ thể hiện diện tích và số thửa đất (không thể hiện thửa đất nào có tên ông Y).

Sau khi có bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 nêu trên thì đến năm 2003 thị xã BK mới có bản đồ đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính trên cơ sở bản đồ đo đạc năm 1996. Tại bản đồ năm 2003 thể hiện thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 90 m², mục đích sử dụng ODT (đất ở đô thị), tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn Đ3. Tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp thửa đất số 422, diện tích 66,6 m², không thể hiện tên người sử dụng đất (sổ sách lưu trữ tại UBND phường PK không xác định được tên của người sử dụng đất thửa đất 422); phía Nam giáp thửa đất số 103 của ông K; phía Đông giáp đường QL; phía Tây giáp thửa đất 242 có tên người sử dụng đất là NLC9.

Căn cứ vào tờ bản đồ địa chính phường PK năm 2012 thì thửa đất hiện nay đang có tranh chấp là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23, diện tích 166 m², tên người sử dụng đất là Nguyễn Văn Đ3; còn thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23, diện tích 89,4 m² mang tên bà Nguyễn Thị L.

Như vậy, căn cứ vào các tờ bản đồ địa chính năm 1997, 2003 của UBND phường PK thì không thể hiện có thửa đất mang tên ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn

Thị L. Đến tờ bản đồ địa chính năm 2012 mới thể hiện tên bà Nguyễn Thị L tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 23, diện tích 89,4 m².

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hai lần (Lần 1 vào ngày 03/01/2018, lần 2 vào ngày 23/7/2020) và được các đương sự thống nhất xác định: Diện tích đất đang có tranh chấp là 163,7 m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ 23 (có tứ cận: Phía Đông giáp lộ giới đường QL; phía Tây giáp đất quy hoạch khu dân cư phía Nam; phía Nam giáp đất ông K; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L). Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 61,8 m² và 01 nhà kho mái tôn có diện tích 80,5 m² do ông Đ3 xây dựng. Ngoài ra, trên đất còn có các tài sản dịch chuyển được là hàng hóa thuộc cửa hàng điện cơ, điện lạnh của NLQ2, NLQ3.

[4] Về nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ3 được những người làm chứng cung cấp như sau:

NLC3 xác định: Ngày 15/9/2001, ông mua đất đồi của ông Y, mặt trước là đường dân sinh (đường QL hiện nay) có chiều dài là 20 m, chiều sâu lên đến đỉnh đồi, phía Đông giáp đất ông Đ1, phía Tây giáp đất NLC9. Sau đó, NLC3 chuyển nhượng cho NLC10 10 m, ông K 05 m và ông NLC4 05 m đất theo mặt đường. Năm 2002, ông Đ1 nhận chuyển nhượng đất từ NLC4 nhưng giấy chuyển nhượng viết trực tiếp giữa NLC3 và ông Đ3, viết tại nhà NLC4, do vợ NLC4 viết. Ông khẳng định khi mua đất của ông Y có loe rộng, đất đằng sau có rộng hơn đằng trước nhiều vì khi đó là cả quả đồi.

NLC11 xác định: Phần đất đang có tranh chấp thuộc phần đất đồi trước đây của bố anh (ông Y). Năm 2001, ông Y bán đất cho NLC3. Phần đất đồi của ông Y theo thực tế hiện nay là đất nhà của NLC10, ông K và ông Đ3, trước đây có mở rộng thoai thoải về phía sau.

NLC9 xác định: Phần đất đồi mà ông Y bán cho NLC3 có hình cánh cung; phần đất ông Đ3 đang sử dụng đúng là phần đất trước đây ông Đ3 mua, là phần đất ngoài cùng của quả đồi nên đất không vuông như các phần đất ở giữa, đất mở rộng về phía sau.

NLC4 xác định: Khi NLC3 bán đất cho ông thì 2 ông cùng đến chỉ đất tại thực địa, chiều rộng mặt trước áng chừng 5 m, chiều sâu lên đến đỉnh đồi, đất loe về phía sau nhưng loe về phía nào thì ông không nhớ.

Ông NV (nguyên là công chức địa chính phường PK từ năm 2000 đến năm 2015) xác định: Khi ông Đ3 mua đất với NLC3 thì đất không vuông vắn (đất méo), phía trước đất hẹp, phía sau đất rộng. Năm 2004 khi ông Đ3 xin cấp đất lần đầu thì chỉ xin cấp GCNQSD đất đối với phần đất vuông, còn phần đất hình tam giác chưa xin cấp giấy. Sau này, ông Đ3 đổi đất với ông Đ1 và có được diện tích đất vuông vắn để xin cấp bổ sung năm 2015. Ông Đ3 và ông Đ1 đổi đất sau khi ông Đ3 được cấp giấy lần đầu. Ông xác định gia đình ông Đ1 có diện tích đất đồi tại khu vực giáp với diện tích đất ông Đ3 được cấp, thực tế phần đất của ông Đ1 có diện tích rất ít nên mới đổi với ông Đ3.

Lời trình bày của những người làm chứng nêu trên đã thể hiện rõ: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất đồi của ông Y và của NLC10 sử dụng trước đây,

chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, NLC3 mua một phần đất của ông Y (20 m) và một phần đất của NLC10 (6 m), tổng diện tích đất NLC3 mua được là 26 m theo chiều rộng dọc đường mòn dân sinh (nay là đường QL), còn chiều sâu của đất kéo dài đến đỉnh đồi. Sau khi mua đất, NLC3 chia đất thành các lô và bán lại cho NLC10 và NLC4, còn ông K nhận phần đất đã góp chung tiền để mua đất cùng NLC3. Sau đó, NLC4 chuyển nhượng lại diện tích đã mua của NLC3 cho ông Nguyễn Văn Đ3; việc mua bán này được hợp thức hóa bằng “Giấy nhượng bán đất vườn Pam” đề ngày 02/3/2002 lập tại nhà NLC4 giữa người bán là NLC3 và người mua là ông Nguyễn Văn Đ3 (vì khi NLC4 mua đất của NLC3 vẫn chưa làm thủ tục sang tên) thể hiện vị trí thửa đất:

“- Phía Đông có 5 m giáp mặt đường QL;

- Phía Tây lên đến đỉnh đồi có chiều rộng là 15 m...;

- Phía Nam giáp nhà anh Đ4 35 m...;

- Phía Bắc giáp đất vườn ông Phạm Văn Đ1 35 m”.

(có sơ đồ thửa đất tại Giấy chuyển nhượng thể hiện góc phía Đông Bắc bị vát chéo thửa đất - bút lục: 97,300).

Sau khi mua đất, ông Đ3 tiến hành san ủi đất, đến năm 2004 ông Đ3 được cấp GCNQSD đất lần đầu đối với diện tích 100,8 m² đất ở. Theo lời trình bày của NV nêu trên thì diện tích đất thể hiện tại GCNQSD đất của ông Đ3 năm 2004 là đối với phần đất vuông, còn phần đất hình tam giác chưa xin cấp giấy. Sau này, ông Đ3 đổi đất với ông Đ1 và có được diện tích đất vuông vẫn để xin cấp bổ sung vào năm 2015.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của những người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ nêu trên thì việc ông Đ3 trình bày ông nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ NLC3 và NLC4 với 05 m chiều rộng giáp mặt đường QL (phía Đông) và thửa đất được mở rộng về phía sau là có căn cứ. Việc ông Đ1, bà L xác định rằng NLC3 mua đất của ông Y 20 m mặt đường, sau đó NLC3 bán cho NLC10 10,5 m; bán cho ông K 05 m; còn lại 4,5 m bán cho NLC4 và NLC4 bán lại cho ông Đ3 là có sự nhầm lẫn, không có cơ sở. Bởi vì, tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2017, NLC3 xác định đã chuyển nhượng cho NLC10 10 m thuộc phần đất NLC3 mua của ông Y, 05 m thuộc phần đất NLC3 mua của NLC9; NLC10 cũng xác định mua của NLC3 15 m sau đó ông chia thành 02 lô: 01 lô ông cho cháu sử dụng và 01 lô ông sử dụng có chiều rộng 10,5 m, chiều sâu 35 m nên lời trình bày của ông Đ1, bà L cho là NLC10 mua của NLC3 10,5 m là không chính xác .

[5] Đối với sự việc ông Nguyễn Văn Đ3 và ông Phạm Văn Đ1 đổi đất:

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ NLC3 và NLC4, ông Nguyễn Văn Đ3 đã làm hồ sơ đề nghị và đã được UBND thị xã BK cấp GCNQSD đất Y 469940 ngày 09/4/2004 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 100,8 m² (đối với phần diện tích đất vuông). Sau đó, ông Đ3 đã gặp ông Đ1 để trao đổi, thống nhất việc đổi đất đối với phần diện tích đất hình tam giác còn lại chưa được cấp GCNQSD đất. Tại Giấy trao đổi đất ngày 14/6/2004 (bút lục: 30) thể hiện ông Nguyễn Văn Đ3 và

ông Phạm Văn Đ1 đã thống nhất nội dung cụ thể như sau:

“1. Hiện tại anh Nguyễn Văn Đ3 có mảnh đất đồi tại đường 27 phía Đông thị xã.. phía mặt đường là 5 m, phía sau đồi là 12,3 m.

2. Hiện tại đất của ông Đ1 tại tổ 5, phường CK giáp đất ông Đ3, chiều rộng giáp đường 27 là 7,3 m, phía sau đồi là không có. Vì vậy đã thống nhất trao đổi như sau:

- Ông Đ3 lấy sang đất của ông Đ1 3,3 m, như vậy tổng của ông Đ3 ở mặt đường là 8,3 m, ông Đ1 còn lại là 4,0 m mặt đường 27.

- Phía đồi sau ông Đ3 có chiều rộng là 12,3 m nhượng để lại cho ông Đ1 là 4,0 m như vậy ông Đ3 phía sau còn rộng là 8,3 m...”

Giấy tờ trao đổi đất nêu trên do ông Đ1 viết, được ông Đ1 và ông Đ3 ký nhận, không có người làm chứng, có xác nhận của UBND phường DX.

Sau khi đổi đất, ông Đ1 và ông Đ3 sử dụng đất ổn định; đến đầu năm 2015, ông Đ3 làm hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSD đất đối với thửa đất của ông sau khi đổi đất với ông Đ1 thì chính ông Đ1 cũng đã ký vào hồ sơ xin cấp đổi GCNQSD đất của ông Đ3. Từ đó, sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, ngày 17/8/2015 UBND thành phố BK đã cấp GCNQSD đất số CB 546327 cho ông Nguyễn Văn Đ3 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 23, diện tích 166 m² tại địa chỉ Tổ 5, phường PK, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn. Theo giải thích của UBND thành phố BK thì trong diện tích 166 m² đất ông Đ3 được cấp đổi GCNQSD đất năm 2015 nêu trên bao gồm toàn bộ diện tích 100,8 m² đất tại GCNQSD đất được cấp năm 2004 và được cấp bổ sung 65,2 m² đất; phần diện tích 65,2 m² đất này có nguồn gốc do ông Đ1 và ông Đ3 đổi đất ngày 14/6/2004 và theo ông Đ3 trình bày thì được hợp thức hóa bằng việc ông Đ3 nhờ NLC3 viết lại giấy nhượng đất đề ngày 03/02/2002.

[6] Trên cơ sở những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở kết luận:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Đ1, bà L khởi kiện vụ án nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, ông Nguyễn Văn Đ3 đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng năm 2002; đã được cấp GCNQSD đất lần đầu năm 2004 và được cấp đổi vào năm 2015 (trong đó bao gồm cả phần đất đổi cho ông Đ1) đúng quy định của pháp luật. Từ đó, quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, bà L là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

Bà L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhưng những lý do mà bà L đưa ra cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L phát biểu tại phiên tòa đều đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và theo những nội dung phân tích ở trên đã xác định là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật; ngoài ra, bà L không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02066 ngày 19/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Kạn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 15/11/2021.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Kạn;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- Cục THADS tỉnh Bắc Kạn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Xuân Điền