

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 119/2021/DS-PT
Ngày: 26 - 11 - 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình
Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 299/2021/QĐ-PT ngày 03/11/2021 giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hòa K, sinh năm 1939; bà Đặng Thị M, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 26 H, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L. Ông K vắng mặt, bà M có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị M:

1/. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1991; địa chỉ: 105E N, Phường 11, Quận 5, Thành phố H. Có mặt.

2/. Bà Nguyễn Thị Lệ K1, sinh năm: 1993; địa chỉ: 105E N, Phường 11, Quận 5, Thành phố H. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị M:

1/. Luật sư Lê Thành T - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn PGL Nam Luật thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: 105E N, Phường 11, Quận 5, Thành phố H. Vắng mặt.

2/. Luật sư Nguyễn Thị T2 - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn PGL Nam Luật thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: 105E N, Phường 11, Quận 5, Thành phố H. Có mặt.

2- Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm: 1972; bà Lê Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 28 H, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L. Ông L vắng mặt, bà H có mặt.

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

1/. Ông Lê Văn C, sinh năm 1959; bà Cao Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 40 H, tổ dân phố Y, thị trấn Đ, huyện L. Có mặt.

2/. Ông Phạm K2, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L. Có mặt.

3/. Ủy ban nhân dân huyện L; địa chỉ trụ sở: Thị trấn Đ, huyện L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện L:

Ông Hoàng Sỹ B; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L:

Ông Nguyễn Minh A; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020.

4/. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ:

Ông Đ Khương; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đ; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ:

Ông Nguyễn Thiện T3, sinh năm: 1961; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2021.

5/. Ông Lê Văn P (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn P:

5.1 - Bà Lê Thị L, sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L. Có mặt.

5.2 - Ông Lê Vinh H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L.
Có mặt.

5.3 - Ông Lê Hồng N, sinh năm 1966; địa chỉ: Phường P, Quận 9, Thành phố H.
Vắng mặt.

5.4 - Ông Lê Xuân T4, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L.
Có mặt.

5.5 - Ông Lê Tiến T5, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L.
Có mặt.

5.6 - Ông Lê Quốc T6, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố Văn Minh, thị trấn Đ,
huyện L. Có mặt.

5.7 - Ông Lê Minh Đức (1960 - 2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh Đức:

5.7.1 Bà Đậu Thị L2, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 206/7 L, phường P, thành phố
N, tỉnh K. Vắng mặt.

5.7.2 Chị Lê Thanh H3, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 206/7 L, phường P, thành
phố N, tỉnh K. Vắng mặt.

5.7.3 Anh D, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 206/7 L, phường P, thành phố N, tỉnh
K. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M trình bày:

Năm 1989, ông bà được cấp diện tích đất 702m² tọa lạc tại đường H, thị trấn Đ, huyện L, ông bà có xây dựng một căn nhà để ở trên diện tích đất được cấp. Đến năm 1991, ông bà nộp hồ sơ xin làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Vào khoảng tháng 11/1993, do nhu cầu coi nói thêm nhà nên ông bà có mua nợ của C 1.000 viên gạch và hạn cuối tháng 12/1993 sẽ trả tiền và được C đồng ý. Ngày 26/11/1993, C đến nhà đòi tiền và tính lên thành 5.000 viên gạch và C bắt bà M phải đưa hết giấy tờ về quyền sử dụng thửa đất của ông bà để thế chấp đảm bảo việc trả nợ bao gồm: Phiếu thu tiền ngày 24/3/1989 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L; đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và phiếu thu lệ phí địa chính cùng ngày 13/12/1991 và thông báo số 71 của Ủy ban nhân dân huyện L; hai ngày sau thì Ông L, bà H dẫn theo nhiều người xuống nhà ông bà đo đất và đổ nền, nhưng ông bà không đồng ý về việc đo đất và đổ nền này.

Tháng 12/1993, ông bà nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L lên lấy giấy tờ đất trước đó đã đưa cho C thì thửa đất của ông bà được cấp có diện tích là 702m² đã bị gạch xóa và chỉ còn 413m² và bị thiếu đi 289m². Sau này ông bà được biết Ông L, bà H là người có liên quan đến diện tích đất 289m² mà ông bà bị thiếu nói trên là do Ông L, bà H nhận chuyển nhượng từ Ông K. Trong khi đó Ông K không hề chuyển nhượng đất cho Ông L, bà H. Ông bà đã gửi yêu cầu Trung cầu giám định chữ ký của Ông K trong giấy mua bán đất giữa Ông K và Ông L và ngày 16/9/2016 Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh L đã có Kết luận giám định số 2319/GĐ-PC45 xác định chữ ký trên giấy mua bán đất giữa Ông K và Ông L thì không phải là chữ ký của Ông K. Như vậy, việc Ông L, bà H lấn chiếm đất của ông bà là trái pháp luật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông L, bà H là không đúng. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu Ông L, bà H phải trả lại đất nhưng đều không được.

Do đó, ông bà đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện L yêu cầu xem xét về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ đúng tên Ông L, bà H. Qua xác minh và làm việc thì ngày 30/01/2019 Ủy ban nhân dân huyện L đã ra Quyết định số 03/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của Ông K, bà M với nội dung xác định Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông L, bà H là không đúng theo quy định, xử lý thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 889161 đã cấp cho ông Trần Văn L, bà Lê Thị H ngày 12/5/2006 đối với thửa đất số 176 diện tích 249,8m² đất ở đô thị, tờ bản đồ số 62 tại thị trấn Đ, huyện L.

Sau đó, ông bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L hòa giải lại tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông bà và Ông L, bà H. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ đã tiến hành xác minh và tổ chức hòa giải cho các bên nhưng tất cả các lần hòa giải Ông L, bà H đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng hòa giải đã lập biên bản hòa giải không thành.

Nay ông bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện L buộc Ông L, bà H trả lại cho ông bà diện tích đất đang lấn chiếm là 285,6m² thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L theo như kết quả đo đạc.

Bị đơn ông Trần Văn L, bà Lê Thị H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp có nguồn gốc do bố ông bà là ông Lê Văn P sang nhượng của ông Phạm K2 vào tháng 6/1994, khi sang

nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng, việc sang nhượng đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng thực và có sự chứng kiến của Ông K, bà M. Ông K, bà M đã tiến hành chôn một số cọc bê tông để xác định ranh giới sử dụng đất giữa đất của bố ông bà và đất của Ông K, bà M. Diện tích đất 289m² thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L thì ông Khanh đã đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L vào ngày 28/5/1993. Năm 1997, ông bà xây dựng gia đình với nhau nên ông Phúc đã cho ông bà một phần diện tích đất trên, ông bà đã xây một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất mà ông bà được ông Phúc cho. Việc ông bà làm nhà trên đất thì Ông K, bà M có biết mà không có ý kiến gì, hiện nay căn nhà mà ông bà xây dựng vẫn đang còn tồn tại trên đất.

Năm 2006, ông Phúc cho ông bà toàn bộ diện tích đất 289m², ông bà đã tiến hành xây dựng thêm một căn nhà kiên cố khác trên đất và Ông K, bà M có biết việc ông bà xây dựng căn nhà thứ hai trên đất nhưng Ông K, bà M cũng không có tranh chấp hay ý kiến gì.

Nay Ông K, bà M khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích đất nêu trên thì ông bà không đồng ý với lý do gia đình ông bà đã sử dụng đất ổn định từ năm 1994 cho đến nay, đã xây dựng hai căn nhà kiên cố trên đất, nguồn gốc đất sang nhượng của ông Phạm K2 và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm K2 trình bày:

Khoảng năm 1993, ông biết C là cán bộ Kiểm lâm huyện L có nhu cầu bán đất. Ông và C có thỏa thuận ông giao đủ tiền cho C. C chịu trách nhiệm làm giấy tờ đất cho ông. Khi ông giao đủ số vàng 1,3 cây thì C giao cho ông giấy đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông Khanh với diện tích 289m² thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 17 (đơn đăng ký này C là người trực tiếp làm tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L).

Sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì ông đã tiến hành rào và trồng một số cây lâu năm như bơ, mít nhưng theo ông được biết thì Ông L đã chặt bỏ. Quá trình rào và trồng cây thì Ông K, bà M là người giáp ranh, chung hàng rào (hàng rào ranh giới đất là do Ông K, bà M rào) ông chỉ bổ sung thêm cọc và dây kẽm gai. Khi ông tiến hành rào và trồng cây ăn trái thì Ông K, bà M có biết nhưng không có ý kiến gì về việc ông quản lý sử dụng đất nêu trên.

Đến năm 1994, do hoàn cảnh gia đình ông không còn nhu cầu sử dụng đất nên ông bán lại diện tích đất trên cho ông Lê Văn P. Số tiền chuyển nhượng đất bao nhiêu thì ông không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng đất thì ông có viết giấy chuyển

nhượng đất và giao lại đơn đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông cho ông Phúc. Ông khẳng định diện tích đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng đất của C. Trước khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì ông không biết Ông K, bà M là ai. Còn việc Ông K, bà M có chuyển nhượng diện tích đất trên cho C hay không thì ông không biết.

Nhưng theo trình bày của bà Hải (bà Hải là vợ của C) thì bà M có liên quan đến việc đổi đất lấy vật liệu xây dựng. Việc cản trở như thế nào thì giữa gia đình C và gia đình Ông K, bà M mới biết chứ ông không có liên quan. Theo ông việc cản trở là có cơ sở liên quan cho nên C mới làm được thủ tục đất nêu trên cho ông. Nếu ông không mua đất của C thì ông không thể tự nhiên đến quản lý sử dụng đất của Ông K, bà M mà Ông K, bà M lại không có ý kiến gì. Vấn đề ông quản lý, sử dụng đất và chuyển nhượng đất lại cho ông Phúc sử dụng và đã xây nhà kiên cố trên đất thì Ông K, bà M có biết nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Theo quan điểm của ông nếu không có sự liên quan đến việc trao đổi đất và vật liệu xây dựng giữa Ông K, bà M và C, bà Hải thì gia đình Ông K, bà M sẽ có phản ứng tranh chấp khi có người đến chiếm đất của Ông K, bà M khi Ông K, bà M đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này. Nhưng gia đình Ông K, bà M không có phản ứng gì trong suốt thời gian ông quản lý và sau này là ông Phúc quản lý, sử dụng. Việc quản lý, sử dụng là hơn 25 năm thì Ông K, bà M mới có ý kiến và tranh chấp.

Vì thời gian quá lâu, những tình tiết mua bán ông không nhớ rõ nhưng các nội dung cơ bản nêu trên là hoàn toàn sự thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C, bà Cao Thị H1 trình bày:

Khoảng năm 1993, bà M có mua vật liệu xây dựng của ông bà, khi bà M mua vật liệu xây dựng thì không có mặt Ông K, C. Vì C đi làm nhà nước, không liên quan đến việc làm ăn của bà; bà M mua vật liệu xây dựng số lượng cụ thể như thế nào thì bà không nhớ, khi mua bán bà M đã trả đủ tiền mua bán vật liệu xây dựng cho bà.

Ông bà có biết ông Khanh, do ông Khanh làm cùng cơ quan với C. Theo ông Khanh trình bày về nội dung ông bà có chuyển nhượng đất mà hiện nay Ông K, bà M đang tranh chấp với Ông L, bà H cho ông Khanh với giá 12 chỉ vàng là hoàn toàn không đúng. Vì từ năm 1993 đến nay, ông bà không hề chuyển nhượng bất cứ diện tích đất nào cho ông Khanh. Do đó ông Khanh trình bày là không đúng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn P là ông Lê Quốc T6 trình bày:

Tài sản là diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp là của bố ông là ông Lê Văn P sang nhượng lại của ông Khanh vào năm 1994. Năm 1997, chị ông là bà H kết hôn với Ông L. Hoàn cảnh của vợ chồng Ông L, bà H lúc đó còn khó khăn nên bố ông và gia đình thống nhất cho hai vợ chồng Ông L, bà H một phần diện tích đất trên để xây một căn nhà cấp 4 ở chung với ông Phúc. Năm 2006, cả gia đình ông thống nhất cho vợ chồng Ông L, bà H toàn bộ diện tích đất trên. Vì hoàn cảnh của vợ chồng Ông L, bà H có con nhỏ, công việc nhiều nên bố ông đã đi làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng Ông L, bà H.

Ngày 12/5/2006, Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 889161 cho vợ chồng Ông L, bà H đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L.

Nay các bên tranh chấp đối với diện tích đất nêu trên thì ông có ý kiến như sau: Tài sản trên đúng là của bố ông (Phúc) sang nhượng lại của ông Khanh vào năm 1994. Năm 2006, cả gia đình đã thống nhất cho hai vợ chồng Ông L, bà H toàn bộ diện tích đất trên. Vợ chồng Ông L, bà H đã xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 2006 cho đến nay. Ông công nhận quyền sở hữu về tài sản trên là của vợ chồng Ông L, bà H và không có tranh chấp gì với Ông L, bà H. Ông từ chối toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của ông đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62 và thống nhất diện tích đất trên cả gia đình đã cho Ông L, bà H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn P là ông Lê Xuân T4, bà Lê Thị L, ông Lê Vinh H2, ông Lê Tiến T5 trình bày:

Các ông bà đều thống nhất với lời trình bày của Ông L, bà H, ông Thịnh. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh Đức là bà Đậu Thị L2; chị Lê Thị Hà; anh Lê Đức Dũng trình bày:

Bà Lan, chị Hà, anh Dũng đã nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án. Vì lý do công việc nên không tham gia phiên tòa theo giấy báo của Tòa án được. Bà Lan, chị Hà, anh Dũng không tranh chấp gì với Ông L, bà H. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L là ông Nguyễn Minh A trình bày:

Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện L đối với quyết định thu hồi đất của Ông L, bà H cũng như đối với phần diện tích đất mà hiện nay Ông K, bà M đang tranh chấp với Ông L, bà H như sau:

Việc Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1089/QĐ -UBND ngày 19/4/2019 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 889161 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Ông L, bà H được thực hiện theo đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong các trường hợp sau: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”, cụ thể: Thửa đất số 445, diện tích 289m², tờ bản đồ số 17, tại thị trấn Đ được đo tách ra từ một phần thửa đất số 07 diện tích 702m² tờ bản đồ địa chính số 17, tại thị trấn Đ đo đạc năm 1991 - 1992.

Ngày 28/5/1993, ông Khanh có đơn xin đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 445, tờ bản đồ địa chính số 17 tại thị trấn Đ và được chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất thị trấn Đ ký xác nhận. Tháng 5/1994, ông Lê Văn P (là cha của bà Lê Thị H) nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ ông Phạm K2 đối với diện tích 289m² tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 17 thị trấn Đ. Trong năm 1994, sau khi nhận đất thì gia đình bà H đã tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng. Đến năm 1997, gia đình bà H đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất. Tháng 12/1997, Ông L kết hôn với bà H và sử dụng đất cùng căn nhà trên đất đến năm 2015 mới phát sinh tranh chấp với gia đình Ông K, bà M.

Năm 2004 – 2005, thửa đất số 445 được đo đạc lại bằng công nghệ số và thể hiện thành thửa đất số 176 với diện tích 294,8m² tờ bản đồ số 62 tại thị trấn Đ. Tuy nhiên, năm 2006, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông L, bà H lại thực hiện kê khai không đúng nguồn gốc sử dụng đất, cụ thể như sau: Ngày 15/3/2006, Ông L có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62 tại thị trấn Đ, với nguồn gốc sử dụng đất là “sang của ông Nguyễn Hòa K, chủ cũ sử dụng đất trước năm 1993” và nộp kèm theo 01 giấy chuyển nhượng đất không đúng sự thật, đó là “Đơn xin sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/7/1993 giữa

người chuyển nhượng là ông Nguyễn Hòa K và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L. Vì theo kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh L thì chữ ký trên đơn xin sang nhượng đất không phải là chữ viết, chữ ký của Ông K và bản thân Ông L, bà H cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đất này là không có thật.

Ngày 12/5/2006, Ông L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 889161 đối với thửa đất số 176, diện tích 294,8m² đất ở đô thị, Ông L được cấp đất theo Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 12/5/2006 với nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là “sang nhượng của Ông K năm 1993, sử dụng và làm nhà ở trước ngày 15/10/1993”.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông L, bà H vào năm 2006 đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ như nêu trên mặc dù là cấp đúng đối tượng sử dụng đất, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, nhưng không đúng nguồn gốc sử dụng đất.

Nguyên nhân để xảy ra sai sót này xuất phát từ việc: Người sử dụng đất là Ông L kê khai không trung thực; tài liệu do người sử dụng đất cung cấp và sử dụng để làm căn cứ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đơn xin sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/1993 giữa Ông K và Ông L) phản ánh sự việc không có thật, không đúng thực tế nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

Nay các bên tranh chấp đối với diện tích đất nêu trên. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện L sẽ căn cứ vào quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thực hiện.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L là ông Nguyễn Thiện T3 trình bày:

Theo ông Phạm K2 cho biết thì vào năm 1993, ông Khanh có mua một mảnh đất tại thị trấn Đ, huyện L của C với giá 1,3 cây vàng. Theo thỏa thuận ông Khanh giao đủ vàng thì C làm giấy tờ sang tên cho ông Khanh. Sau khi giao đủ vàng thì C giao cho ông Khanh một đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 445 với diện tích 289m² tờ bản đồ số 17. Đến năm 1994, ông Khanh chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn P, việc chuyển nhượng đất thể hiện trên giấy viết tay.

Khi chuyển nhượng đất thì ông Khanh giao cho ông Phúc một đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên ông Khanh. Ngoài ra, ông Khanh khẳng định ông là người nhận chuyển nhượng lô đất trên của C chứ ông Khanh không

trực tiếp nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của Ông K, bà M. Việc Ông K, bà M có chuyển nhượng diện tích đất trên cho C hay không thì ông Khanh không biết.

Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Khanh lập ngày 28/5/1993 thể hiện nguồn gốc sử dụng đất là sang lại của Ông K, đơn này được ông Bùi Văn Thích nguyên trước đây là Chủ tịch Hội đồng đăng ký ruộng đất thị trấn Đ xác nhận.

Ngày 08/6/1994, ông Khanh có giấy sang nhượng viết tay với nội dung ông Khanh sang nhượng cho ông Phúc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 17 với diện tích 289m², giấy sang nhượng này được ông Bùi Văn Thích ký kính chuyển Ủy ban nhân dân huyện, Chi cục thuế huyện thu thuế trước bạ và đề nghị làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ký xác nhận tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 28/5/1993 và giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 08/6/1994 thì Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L đã kiểm tra hồ sơ lưu trữ liên quan đến các tài liệu nêu trên nhưng không có.

Đối với trình tự thủ tục liên quan đến việc xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L do không có hồ sơ lưu trữ nên không có cơ sở để trả lời. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M về việc yêu cầu ông Trần Văn L, bà Lê Thị H phải trả lại diện tích đất 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L.

- Công nhận diện tích đất 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L là của ông Trần Văn L, bà Lê Thị H.

- Ông Trần Văn L, bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/01/2021, ngày 05/02/2021 và ngày 08/02/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện L.

Theo đơn kháng cáo ngày 05/02/2021, Ông K, bà M đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông K, bà M.

Theo đơn kháng cáo ngày 08/02/2021, Ông K, bà M đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà M; người đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Dũng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Bị đơn bà H không kháng cáo và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông K, bà M; đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan C, bà Hải, ông Khanh, bà Lan, ông Hạnh, ông Từ, ông Thiện, ông Thịnh đều không kháng cáo và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M là luật sư Thanh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ông K, bà M. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L để giải quyết lại, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Ông K, bà M. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc diện tích đất mà Ông L, bà H sử dụng, chưa làm rõ việc Ông L, bà H sử dụng đất có hợp pháp hay không hay Ông L, bà H sử dụng đất xuất phát từ hành vi làm giả giấy tờ, làm giả chữ ký của Ông K; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá giới hạn phạm vi xét xử vì bị đơn Ông L, bà H không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm ngoài việc xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông K, bà M thì còn tuyên công nhận diện tích đất đang tranh chấp là của Ông L, bà H; Ông L, bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ông L, bà H tại Ngân hàng Á Châu – Chi nhánh L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Á Châu – Chi nhánh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng; vi phạm về việc thu thập chứng cứ vì chứng cứ do bị đơn nộp chỉ là bản phô tô, chưa được kiểm tra đối chiếu với bản chính.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của

Ông K, bà M; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy phần quyết định có nội dung công nhận diện tích đất tranh chấp nêu trên là của Ông L, bà H vì Ông L, bà H không có yêu cầu về việc công nhận đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận diện tích đất tranh chấp nêu trên là của Ông L, bà H là chưa phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị Lệ K1, luật sư Lê Thành T, ông Trần Văn L, ông Nguyễn Minh A, ông Nguyễn Thiện T3, ông Lê Hồng N, bà Đậu Thị L2, chị Lê Thanh H3, anh D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ông K, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông L, bà H trả lại cho Ông K, bà M diện tích đất đang lấn chiếm là 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (theo kết quả đo vẽ). Còn bị đơn Ông L, bà H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của Ông K, bà M. Vì vậy các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ông K, bà M thì:

[2.1] Ông K, bà M cho rằng nguồn gốc diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp là vào năm 1989 Ông K được Ủy ban nhân dân huyện L cấp diện tích đất 702m² theo tiêu chuẩn dành cho giáo viên. Đến năm 1991, Ông K đã tiến hành đăng ký kê khai, nộp thuế đối với phần diện tích đất trên; hiện nay diện tích đất tranh chấp là 289m² (nằm trong tổng diện tích đất 702m²) thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ, huyện L (theo kết quả đo vẽ có diện tích là 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L) được tách ra từ thửa đất số 07, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ, huyện L.

Ông K, bà M cho rằng tháng 11/1993 bà M có mua nợ của C, bà Hải 1.000 viên gạch, do không có tiền trả nên C, bà Hải đã tính lên thành 5.000 viên và yêu cầu ông bà phải giao giấy tờ đất gồm: Phiếu thu tiền ngày 24/3/1989 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L; đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và phiếu thu lệ phí địa chính ngày 13/12/1991; thông báo số 71 của Ủy ban nhân dân huyện L. Sau khi nhận lại giấy tờ đất thì ông bà phát hiện diện tích đất mà ông bà kê

khai đã bị gạch xóa từ 702m² xuống còn 413m². Trong quá trình sử dụng đất thì ông bà được biết Ông L, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này. Ông K, bà M cho rằng Ông K, bà M không hề chuyển nhượng diện tích đất trên cho Ông L, bà H.

[2.2] Còn Ông L, bà H thì lại cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do bố của bà H là ông Lê Văn P nhận chuyển nhượng của ông Khanh vào năm 1994. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Phúc đã cho Ông L, bà H và Ông L, bà H đã sử dụng ổn định diện tích đất trên từ năm 1994 cho đến nay.

[2.3] Ông Phạm K2 thừa nhận diện tích đất mà hiện nay Ông K, bà M đang tranh chấp với Ông L, bà H có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của C vào năm 1994. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Khanh đã chuyển nhượng lại diện tích đất 289m² cho ông Lê Văn P là bố của bà H theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 14/5/1994 với giá 7.500.000đồng; giấy sang nhượng đất thổ cư cho ông Lê Văn P được UBND thị trấn Đ xác nhận ngày 08/6/1994.

[2.4] Bà Hải là vợ của C thừa nhận trước đây có bán vật liệu xây dựng cho Ông K, bà M, tuy nhiên việc mua bán này Ông K, bà M đã trả đủ tiền cho ông bà. Không có việc Ông K, bà M cần trừ đất cho ông bà cũng như không có việc ông bà chuyển nhượng diện tích đất cho ông Khanh.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng, lời khai về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nêu trên giữa Ông K, bà M, ông Khanh, C, bà Hải có sự mâu thuẫn nên không thể căn cứ vào lời khai của đương sự để xác định về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Đối chiếu từ lời khai của các đương sự và các tài liệu mà Tòa án đã thu thập thì thấy rằng:

[3.1] Năm 1989, Ông K, bà M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp diện tích đất 702m² chưa có số lô, số thửa nhưng có danh sách và bản vẽ phân chia đất theo tiêu chuẩn dành cho giáo viên. Đến năm 1991, Ông K đã tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất với diện tích là 702m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ, huyện L. Sau đó, được điều chỉnh lại diện tích đất đăng ký là 413m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, bộ bản đồ thị trấn Đ, huyện L. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp ban đầu là của Ông K, bà M với tổng diện tích đất 702m² và sau đó điều chỉnh giảm xuống còn 413m².

[3.2] Ông K, bà M cho rằng vào năm 1993 do nhu cầu coi nói nhà nên Ông K, bà M có mua nợ của C, bà Hải 1.000 viên gạch do không có tiền để trả nên C, bà Hải đã tính lên thành 5.000 viên gạch và yêu cầu ông bà đưa hết giấy tờ về quyền

sử dụng đất cho C, bà Hải. Sau khi Ông K, bà M nhận lại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích đất của Ông K, bà M kê khai đã bị gạch xóa từ 702m² xuống còn 413m² nhưng Ông K, bà M không khiếu nại gì. Ngoài ra, theo sổ mục kê năm 1992 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L cung cấp thì Ông K, bà M chỉ sử dụng diện tích đất 418m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ.

[3.3] Năm 2002, Ông K, bà M có đơn xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc, kích thước thửa đất ngày 17/12/2002 (bút lục số 61) của chủ sử dụng đất là Ông K thể hiện nội dung Ông K đang quản lý sử dụng diện tích đất 366m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ, huyện L có tứ cận như sau: Phía trước giáp đường đi; một bên giáp đất Ông L; một bên giáp đất ông Thọ, có chữ ký ghi rõ họ tên xác nhận của các hộ giáp ranh bao gồm hộ ông Nguyễn Hòa K (chủ sử dụng đất); hộ ông Phan Cường Thọ và hộ ông Trần Văn L - bị đơn là những người sử dụng đất liền kề. Cũng theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 17/12/2002 đối với chủ sử dụng đất là Ông K thể hiện phần diện tích đất Ông K quản lý, sử dụng là 366m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ có tứ cận rõ ràng phía bắc giáp đất nhà Ông L, phía nam giáp đất nhà ông Thọ, có xác nhận của chủ sử dụng đất là ông Thọ. Do đó, có căn cứ xác định vợ chồng Ông K đã thừa nhận việc quản lý, sử dụng đất của vợ chồng Ông L.

[4] Như vậy, Ông K, bà M biết giáp đất liền kề của mình là đất của Ông L, bà H đang là người trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1994; nhưng Ông K, bà M không có ý kiến phản đối gì, cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì với Ông L, bà H kể từ khi vợ chồng Ông L xây dựng nhà vào năm 1997. Trong sổ mục kê năm 2003 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L cung cấp thể hiện hộ Ông K chỉ sử dụng diện tích là 410,7m². Còn đối với diện tích đất 294,8m² Ông K không sử dụng mà người trực tiếp quản lý sử dụng đất là vợ chồng Ông L.

[5] Năm 2006, Ông K, bà M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích 366m², thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17, thị trấn Đ nhưng Ông K, bà M vẫn không có ý kiến thắc mắc gì về nội dung tại sao Ông K, bà M chỉ được cấp 366m² chứ không phải là được cấp 702m² theo như diện tích đất ban đầu mà Ông K được cấp.

Ngày 06/01/2010, Ông K, bà M có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với nội dung diện tích đất sử dụng tăng do bản đồ mới không trừ lộ giới. Cũng trong năm 2010, Ông K, bà M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với diện tích đất 410,7m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 62, thị trấn Đ, huyện L nhưng vẫn không có ý kiến thắc mắc gì về nội dung tại sao chỉ được cấp 410,7m² chứ không phải là được cấp 702m² theo như diện tích đất ban đầu mà Ông K được cấp.

[6] Như vậy, lời khai của Ông K, bà M là đúng sự thật và sau khi Ông K, bà M đưa giấy tờ đất cho C, bà Hải để thế chấp cho việc mua 1.000 viên gạch vì chưa thanh toán tiền cho vợ chồng C nên việc vợ chồng C khai nhận đã nhận đủ tiền mua gạch của vợ chồng Ông K là không có căn cứ vì vợ chồng Ông K thừa nhận chưa thanh toán tiền mua gạch cho vợ chồng C nên mới giao giấy tờ đất cho vợ chồng C, bà Hải. Sau đó, Ông K, bà M được biết diện tích đất mà ông bà được cấp đã bị giảm diện tích từ 702m² xuống còn 413m² nhưng cũng không có ý kiến, thắc mắc, khiếu nại gì về nội dung tại sao diện tích đất lại bị giảm và việc Ông K, bà M biết việc diện tích đất bị giảm từ 702m² xuống còn 413m² được kéo dài xuyên suốt từ năm 1992 đến năm 2010 khi Ông K, bà M đi làm thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì Ông K, bà M sử dụng đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 1991 và cũng chỉ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 366m² mà không có ý kiến gì đối với diện tích đất bị giảm từ 702m² xuống còn 413m². Sau này khi thực hiện việc cấp đổi và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp đổi đối với diện tích đất 366m² đất ở và 44,7m² đất trồng cây hàng năm thì ông bà cũng không có ý kiến và thắc mắc gì đối với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị giảm từ 702m² xuống còn 413m².

[7] Như vậy, có căn cứ khẳng định mặc dù Ông K, bà M được cấp diện tích đất 702m² vào năm 1989. Tuy nhiên, từ năm 1992 cho đến nay thì Ông K, bà M không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 702m² mà Ông K, bà M thực tế chỉ quản lý, sử dụng diện tích 413m² nằm trong tổng diện tích đất 702m² mà Ông K được cấp. Còn phần diện tích đất liền kề còn lại 289m² nằm trong tổng diện tích đất 702m² mà Ông K, bà M được cấp vào năm 1989 thì người thực tế quản lý, sử dụng là Ông L, bà H. Ông K, bà M không sử dụng diện tích đất 289m² này trên thực tế và Ông K, bà M cũng biết diện tích đất của mình thực tế đang quản lý, sử dụng bị thiếu so với diện tích đất được cấp ban đầu.

[8] Hơn nữa, theo biên bản định giá tài sản ngày 22/11/2019; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2019 (bút lục số 113-117) thì trên diện tích đất tranh chấp có một căn nhà cấp 4 (phía sau) do Ông L, bà H xây dựng vào năm 1997 với kết cấu tường xây gạch, sơn nước lát gạch men diện tích 59,40m², phía trước căn nhà này là căn nhà cấp 4 do ông Hiếu, bà Lệ xây dựng vào năm 2007 với

kết cấu tường bao xây gạch diện tích 72,60m². Ngoài ra, trên diện tích đất tranh chấp vợ chồng Ông L còn xây dựng một hàng rào khung sắt, trụ bê tông dài 17,6m cao 2,2m và một hàng rào xây bằng gạch kiên cố không tô dài 25m cao 2m để phân định ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ và một hàng rào xây gạch có tô dài 18,4m cao 2,5m và một số công trình phụ như sân bê tông và nhà mái tôn. Ông K, bà M là hộ liền kề biết Ông L, bà H xây dựng hai căn nhà từ năm 1997 và năm 2007 và hệ thống hàng rào phân định ranh giới đất giữa hai hộ nhưng cũng không có ý kiến phản đối và tranh chấp gì nên được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 – Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Ông K, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 29/3/2006 còn Ông L, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/5/2006 nghĩa là Ông K, bà M được cấp trước Ông L, bà H nhưng Ông K, bà M không có bất cứ ý kiến thắc mắc gì đối với diện tích đất mà Ông K, bà M được cấp bị thiếu so với diện tích đất được ban đầu, cũng như không có bất cứ ý kiến thắc mắc gì liên quan đến việc tại mục II của giấy chứng nhận có sơ đồ diện tích đất được cấp có tứ cận thể hiện một bên giáp đất nhà Ông L, bà H. Do đó, có căn cứ xác định mặc dù diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 702m² mà Ông K, bà M được cấp vào năm 1989 nhưng từ năm 1989 đến nay Ông K, bà M không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp này mà Ông L, bà H mới là người trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định diện tích đất tranh chấp này và đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố trên đất nên cần công nhận quyền sử dụng đất cho người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định từ trước đến nay.

[10] Đối với việc thu hồi đất của Ông L, bà H thì tại Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông L, bà H là đúng đối tượng sử dụng, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, việc ông Phúc kê khai nguồn gốc sử dụng đất không đúng nên Ủy ban nhân dân huyện L đã ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông L, bà H và cũng đã hướng dẫn Ông L, bà H làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo đúng nguồn gốc sử dụng đất và đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[11] Đối với những tài liệu mà bị đơn Ông L, bà H cung cấp trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chỉ là bản phô tô thì tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà H đã cung cấp toàn bộ bản chính theo quy định của pháp luật nên việc luật

sư Thanh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về việc thu thập chứng cứ là không đúng.

[12] Hiện tại vợ chồng Ông L, bà H đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2017 (bút lục 303-309); việc thế chấp được thực hiện đúng quy định về giao dịch đảm bảo nên cần bảo vệ quyền lợi của ngân hàng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên việc các bên có tranh chấp về hợp đồng tín dụng sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[13] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M về việc yêu cầu ông Trần Văn L, bà Lê Thị H phải trả lại diện tích đất 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tại thị trấn Đ, huyện L. Công nhận diện tích đất 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L là của ông Trần Văn L, bà Lê Thị H là có căn cứ và đúng pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông K, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông K, bà M thuộc trường hợp là người cao tuổi nên Ông K, bà M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[15] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xác minh đo vẽ, định giá tài sản là 2.455.000 đồng (hai triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Số tiền này Ông K, bà M đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, cụ thể như sau:

- Căn cứ Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn L, bà Lê Thị H phải trả lại diện tích đất 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L.

Công nhận diện tích đất 285,6m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L là của ông Trần Văn L, bà Lê Thị H.

Ông Trần Văn L, bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hòa K, bà Đặng Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xác minh đo vẽ, định giá tài sản là 2.455.000 đồng (Hai triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Số tiền này Ông K, bà M đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự (22);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân