TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **09**/2019/DS-PT
Ngày 16- 3 -2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Ngọc Trung
Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương, bà Phạm Ngọc Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Hữu San- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang*:** Ông Nguyễn Văn Tính - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2019/TLPT-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS - ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2019/QĐ-PT, ngày 13 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Vũ Thị Q**, sinh năm 1980 (có mặt).

Nơi ĐKHKTT: Số nhà 08, tổ 14 (tổ 22 cũ), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 284, tổ 06 (tổ 10 cũ) phường J, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Vũ Thị Quyên: Ông **Đàm Quốc C** - Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên Quốc C, đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư Lý Thái Tổ, tổ 17 (tổ 23 cũ) phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Duy T**, sinh năm 1950 (có mặt).

2.2. Bà **Phí Thị M**, sinh năm 1956 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 04, tổ 14 (tổ 22 cũ), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

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

3.1 **Bà Phạm Thị M1** (có mặt).

3.2 Ông **Hoàng Văn Q1** (có mặt).

Cùng địa chỉ: Xóm 8, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

3.3 Anh **Nguyễn Văn Q2**, sinh năm 1980 (có mặt).

Nơi ĐKHKTT: Số nhà 08, tổ 14 (tổ 22 cũ), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 284, tổ 06 (tổ 10 cũ) phường J, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Vũ Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Vũ Thị Q trình bày:

Chị được quyền sử dụng 54,2m^2 đất thuộc thửa số 7b, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại tổ 22 (nay là tổ 14), phường F, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808170, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất 01033/TQ do UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T), tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 18/10/2005. Trong đó bao gồm 23,2m^2 đất ở và 31m^2 đất vườn liền kề. Nguồn gốc đất do ông Vũ Văn X (hiện đã chết) là bố đẻ của chị tặng cho quyền sử dụng vào năm 2005. Quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ giáp ranh liền kề. Năm 2013, gia đình ông bà Nguyễn Duy T, Phí Thị M là hộ giáp ranh phía sau đất của chị tiến hành làm nhà mới, chị có yêu cầu ông T, bà M phải xây đúng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đó được cấp.

Ngày 13/02/2015, chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Phạm Thị M1, ông Hoàng Văn Q1 (địa chỉ: Xóm 8, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/02/2015 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang. Sau đó chị mời cán bộ Địa chính phường F xác định lại diện tích đất đó chuyển nhượng trên thực tế thì phát hiện đất bị hụt so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vì gia đình ông bà Nguyễn Duy T, Phí Thị M đã xây lấn chiếm vào đất gia đình chị. Diện tích đất bị lấn chiếm có chiều dài một cạnh là 1,7m, một cạnh là 30cm, chiều rộng là 04m, tổng diện tích ước tính là 3,4m^2, trị giá đất là 3,4m^2 x 2.500.000đ/m^2 = 8.500.000đ. Việc tranh chấp giữa hai gia đình đã được hoà giải tại tổ nhân dân và UBND phường F nhưng không thành. Vì vậy chị khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân thành phố T giải quyết buộc bà Phí Thị M và ông Nguyễn Duy T phải trả lại cho gia đình chị phần diện tích đất đã lấn chiếm ước tính là 3,4m^2.

Bị đơn bà Phí Thị M trình bày:

Bà được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số HĐ853791, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH000343 ngày 26 tháng 12 năm 2011 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích là 221,3m^2 mang tên Phí Thị M. Nguồn gốc đất là của gia đình bà sử dụng ổn định từ năm 1983, năm 1984 xây nhà cấp IV không có tranh chấp gì. Năm 2013, vợ chồng bà phá nhà cũ để xây nhà mới hiện nay, lúc đó chị Q có đóng cọc gỗ giáp nhà

vệ sinh để xác định ranh giới giữa gia đình bà và gia đình chị Q để thợ xây tiến hành xây dựng. Đến tháng 03/2015 thì bắt đầu xảy ra tranh chấp do chị Vũ Thị Q chuyển nhượng đất cho người khác và xác định ranh giới vào một phần diện tích đất của gia đình bà đang sử dụng và đã xây nhà, cụ thể là chị Q cho rằng diện tích đất gia đình bà lấn chiếm tính từ mép ngoài tường chịu lực vào trong diện tích phòng khách của gia đình bà. Nay chị Vũ Thị Q khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc vợ chồng bà phải trả lại cho chị diện tích đất 3,4m^2 đã lấn chiếm, bà hoàn toàn không nhất trí vì bà xác định phần diện tích đất này là của gia đình bà đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp.

Bị đơn ông Nguyễn Duy T (là chồng bà Phí Thị M) hoàn toàn nhất trí ý kiến trình bày của bà Phí Thị M về quá trình sử dụng đất của gia đình, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Q và ông xác định phần diện tích đất chị Q cho rằng gia đình ông lấn chiếm là của gia đình ông đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M1 trình bày:

Ngày 13/02/2015 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 23,3m^2 đất thổ cư và 31m^2 đất vườn thuộc thửa 7b, tờ bản đồ số 9 tại tổ 22, phường F của vợ chồng chị Vũ Thị Q và anh Nguyễn Văn Q2. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang, đất chuyển nhượng đó được UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chị Vũ Thị Q ngày 18/10/2005 nhưng đến nay chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà được vì sau đó tiến hành đo bàn giao đất trên thực tế không đủ diện tích như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà không nhận đất. Bà yêu cầu chị Q bàn giao đủ toàn bộ diện tích đất theo Sổ đỏ mang tên chị Vũ Thị Q và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng giữa vợ chồng bà và vợ chồng chị Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Q1 (là chồng bà M1) nhất trí với ý kiến bà M1 trình bày, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Q2 trình bày:

Anh kết hôn với chị Vũ Thị Q năm 2008, lúc đó chị Q đã được bố mẹ đẻ tặng cho quyền sử dụng đất tại tổ 22, phường F, thành phố T nhưng cụ thể chị Q được bố mẹ cho bao nhiêu diện tích, loại đất gì anh không biết. Sau khi kết hôn anh và chị Q không ở trên đất đó mà thuê nhà nơi khác ở. Khoảng năm 2015, chị Q có nói với anh việc muốn bán mảnh đất này để chi tiêu vào việc riêng. Sau có ông bà M1, Q1 trao đổi hỏi mua trực tiếp với chị Q, khi làm Hợp đồng chuyển nhượng chị Q có bảo anh lên Phòng công chứng để ký nhưng anh chỉ ký mà không đọc hợp đồng nên không nắm được nội dung. Sau đó anh có nghe chị Q nói là đất bị thiếu và chị sẽ khởi kiện vợ chồng ông T, bà M ngoài ra anh không biết gì thêm. Anh khẳng định cá nhân anh không liên quan gì đến mảnh đất này nên chị Q hoàn toàn quyết định.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS - ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100, 106, 166, 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 50, 105, 107, 135, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 164, 165, 167 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Q về yêu cầu bà Phí Thị M và ông Nguyễn Duy T trả lại quyền sử dụng 3,5m^2 đất vườn, trị giá 16.800.000 đồng thuộc thửa đất số 7b, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại tổ 22 (nay là tổ 14), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

2. Chị Vũ Thị Q được quyền sử dụng 54,2m^2 đất, trong đó có 23,2m^2 đất ở và 31m^2 đất vườn liền kề thuộc thửa đất số 7b, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại tổ 22 (nay là tổ 14), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Đất đã được UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 808170 ngày 18/10/2005.

3. Tạm giao cho chị Vũ Thị Q quản lý sử dụng 17,6m^2 đất vườn liền kề (là diện tích chênh lệch nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp) thuộc thửa đất số 7b, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại tổ 22 (nay là tổ 14), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Chị Q có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và phải chịu nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (nếu có) về quyền sử dụng đất đối với diện tích 17,6m^2 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tổng cộng chị Q đang quản lý sử dụng là 71,8m^2 đất, bao gồm: 23,2m^2 đất ở và 48,6m^2 đất vườn liền kề. Vị trí, kích thước, mốc giới được xác định bởi các mốc tại ô số 2 là 12, 14, 15, 13 và ô số 3 là 4, 12, 13, 6 (*có sơ đồ kèm theo bản án*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2019, Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Vũ Thị Q, đơn kháng cáo có nội dung: Không nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS - ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn người kháng cáo chị Vũ Thị Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định, bản án sơ thẩm không thuyết phục, giao phần đất hành lang an toàn giao thông cho chị là không đúng.

Bị đơn ông Nguyễn Duy T và bà Phí Thị M: Về lịch sử thửa đất là của gia đình chị gái bà M là bà Phí Thị Ng sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Năm 2009 bà Ng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M, năm 2011 bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Q có ký giáp ranh. Năm 2013 gia đình ông bà xây nhà kiên cố, chị Q có ra chỉ và nói gia đình ông bà phải làm đúng Sổ đỏ. Gia đình ông bà xây nhà và sử dụng ổn định không có tranh chấp cho đến 2015 khi chị Q chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà Q1, M1 thì mới phát sinh tranh chấp. Ông bà đề nghị HĐXX xem xét giải quyết như hiện trạng các bên đã sử dụng ổn định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q1, bà M1 trình bày: Năm 2015 ông bà mua đất của chị Q, nhờ cán bộ địa chính đo thì thiếu diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Q. Thời gian đầu ông bà yêu cầu chị Q bàn giao đủ diện tích theo Giấy chứng nhận mới trả đủ tiền cho chị Q. Nhưng đến nay ông bà xác định đã trả đủ tiền cho chị Q, đối với phần đất có tranh chấp nằm trong tường chịu lực nhà ông T, bà M thì ông bà không yêu cầu lấy nữa mà nhất trí xác định ranh giới đất theo hiện trạng hiện nay giữa hai bên. Đối với diện tích 1,1m^2 nằm giữa nhà vệ sinh cũ của chị Q với tường nhà bà M thì giữa ông bà và vợ chồng ông T, bà M đã thỏa thuận cho bà M1, ông Q1 tiếp tục sử dụng, ông bà đề nghị Tòa án xem xét công nhận thỏa thuận đó.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72,73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Vũ Thị Q là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ hiện trạng sử dụng hiện nay, căn cứ Biên bản xác minh hiện trạng và sơ đồ kèm theo do bố chị Q là ông Vũ Văn X lập, căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của bà M, căn cứ sơ đồ đo vẽ kèm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy năm 2005 chị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có ký giáp ranh. Năm 2011 ông T, bà M xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị Q có ký giáp ranh. Năm 2013 ông T, bà M làm nhà chị Q có ra chỉ ranh giới, sau đó ông T, bà M làm nhà và không có tranh chấp gì, như vậy không có căn cứ xác định bà M ông T lấn chiếm đất của chị Q. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị Q giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn chị Vũ Thị Q về yêu cầu đòi ông T bà M trả lại 3,5m^2 đất; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của chị Q sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung tạm giao phần đất phía trước thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Vũ Thị Q:

Về nguồn gốc thửa đất và diện tích đất có tranh chấp quá trình điều tra và tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm chị Vũ Thị Q thừa nhận: Năm 2005 chị được nhận tặng cho quyền sử dụng 54,2m^2 đất từ bố đẻ chị là ông Vũ Văn X nhưng chị không đo đạc thực tế. Khi đó chị chưa lập gia đình với anh Nguyễn Văn Q2 nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên người sử dụng là Vũ Thị Q. Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất chị vẫn ở chung với bố mẹ chị trên diện tích đất này. Đến

năm 2008 chị kết hôn và vợ chồng chị thuê nhà ở nơi khác. Quá trình quản lý, sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp hoặc biến động thay đổi gì cho đến năm 2013 khi ông bà T, M đào móng xây nhà chị có nhắc ông bà làm đúng theo diện tích bìa đỏ được cấp chứ không có đơn từ gì dù biết ông bà T, M đã xây lấn chiếm vào đất của mình và sau đó cũng không để ý nữa. Khi chị tiến hành bàn giao đất cho người mua là ông bà Hoàng Văn Q1, Phạm Thị M1 vào năm 2015, chị cũng không trực tiếp đo đạc mà 02 lần nhờ cán bộ Địa chính phường đo thì cán bộ Địa chính đều bảo thiếu hơn $3m^2$ nằm ở vị trí từ mép tường chịu lực vào trong nhà xây của ông bà T, M.

Việc hộ giáp ranh liền kề phía sau đất của chị là ông bà Nguyễn Duy T, Phí Thị M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế nào chị không biết, chữ ký của chị trong Biên bản xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất của bà Phí Thị M là chữ ký của chị nhưng đó là chữ ký trực tiếp hay in sao vào thì chị không xác định được vì là bản photo.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình Toà án giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đều không thu thập được tài liệu là hồ sơ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808170, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01033/TQ của UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T), tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 18/10/2005 mang tên người sử dụng đất Vũ Thị Q tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T do đã bị thất lạc. Tuy nhiên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808170 mang tên Vũ Thị Q thể hiện chị Q được quyền sử dụng $54,2m^2$ bao gồm $23,2m^2$ đất ở và $31m^2$ đất vườn liền kề, địa chỉ thửa đất tại tổ 22 (nay là tổ 14), phường F, thành phố T. Đất có các cạnh tiếp giáp: Chiều ngang phía trước giáp đường là 4m, chiều dài giáp đất nhà ông N là (7,5 + 5,8 + 8,6) là 21,9 m, chiều ngang 4m phía sau giáp đất nhà ông T (là cạnh chéo), chiều dài cạnh giáp đất nhà ông H là (7,5+5,8 + 6,9) là 20,2m (tính từ tim đường vào).

Tại Biên bản đo vẽ thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2018 do Toà án thành phố T chủ trì tiến hành đã thể hiện: Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng và diện tích đang có tranh chấp là $75,3m^2$ trong đó có $3,5m^2$ đất tranh chấp. Diện tích đất còn lại hiện chị Q đang quản lý sử dụng không có tranh chấp khác. Hiện trạng đất chị Q đang sử dụng, trừ đi diện tích $3,5m^2$ đất có tranh chấp, còn là $71,8m^2$ có kích thước các cạnh cụ thể như sau: Phía trước giáp đường bê tông (là cạnh chéo) là 4,92m, chiều ngang phía sau giáp tường chịu lực nhà ông bà T, M là 4m, chiều dài một cạnh giáp đất ông bà M1, Q1 là 16,2m, chiều dài một cạnh giáp đất ông N là 18,5m. Tổng diện tích này nhiều hơn so với diện tích chị Q đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808170 ngày 18/10/2005 và hoàn toàn phù hợp với diện tích theo tờ bản đồ địa chính số 9 phường F. Diện tích đất nhiều hơn cụ thể là: ($71,8m^2 – 54,2m^2$) = là $17,6m^2$.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm HĐXX đã tạm dừng phiên tòa đề nghị Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T bổ sung các số liệu, kết quả: Tại mảnh trích đo hiện trạng lập ngày 26/2/2020 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện:

Phía giáp nhà ông H (nay là nhà M1 Q1) tính từ tim đường vào là: 2,81m + 16,02m + 0,23m = 19,06m. Nếu cộng thêm 1,7m mà chị Q cho rằng bị gia đình ông T, bà M lấn chiếm sẽ là 20,76 nhiều hơn so với số liệu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Q phía giáp nhà ông H là 20,02m. Kết

quả chồng ghép lên bản đồ địa chính 1995 thể hiện về cơ bản trùng khớp so với hiện trạng các bên đang sử dụng hiện nay.

Tại biên bản xác định hiện trạng nhà đất ngày 05/9/2005 do ôn Vũ Văn X (bố đẻ của chị Vũ Thị Q) là đại diện bên bán nhà ký xác nhận và có vẽ sơ đồ thể hiện: Phần tiếp giáp với nhà bà M, ông T là một đường thẳng không có sự nhô ra hay thụt vào giữa các phần đất mà ông X chia cho các con là anh H, chị Q, anh N, anh B cũng như phần còn lại của ông X (các bút lục 44, 71).

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HĐ853791, cho bà M, ông T tại Biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất ngày 27/9/2011 chị Q ký xác nhận giáp ranh cũng thể hiện ranh giới giữa nhà bà M, ông T với nhà ông X là một đường thẳng không có sự gấp khúc (bút lục 110). Hơn nữa quá trình hòa giải, tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm chị Q đều thừa nhận năm 2013 khi nhà ông T, bà M thực hiện việc xây nhà chị Q có ra nói với ông T, bà M là làm đúng sổ đỏ; gia đình bà M, ông T đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng từ đó không có mâu thuẫn với chị Q, như vậy chị Q đã thừa nhận ranh giới giữa nhà chị Q với nhà ông T bà M đã sử dụng ổn định từ trước và nhà bà M, ông T đã xây dựng nhà kiên cố từ 2013, Chị Q không có ý kiến gì cho đến năm 2015 khi chị Q chuyển nhượng đất cho bà M1, ông Q1 thì mới xảy ra tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX thấy rằng có cơ sở xác định diện tích đất 54,2m^2 chị Vũ Thị Q được cấp quyền sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 808170 ngày 18/10/2005 không phù hợp với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thực tế của chị Q và không phù hợp với diện tích thể hiện theo tờ bản đồ địa chính số 9 phường F và hiện trạng sử dụng từ 2013 đến nay. Phần diện tích đất có tranh chấp nằm hẳn phía trong tường chịu lực của nhà ông T, bà M, và nằm bên trong ranh giới đã được các bên thừa nhận qua việc ký xác nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai hộ, thừa nhận qua việc chỉ ranh giới khi ông T bà M xây dựng nhà kiên cố.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần xác minh, yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp nhưng không thu thập được, quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận này, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị xem xét đo lại diện tích đất có tranh chấp: Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị Q có trực tiếp tham gia việc đo đạc, sau khi đo vẽ sơ đồ chị Q được thông báo kết quả, nhưng không có ý kiến gì, nhất trí với kết quả đo vẽ. Tòa cấp phúc thẩm đã bổ sung các số liệu vào sơ đồ, do đó không chấp nhận đề nghị của chị Q về việc đo vẽ thẩm định lại.

Từ những căn cứ nêu trên HĐXX thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi 3,5m^2 đất nằm phía trong tường chịu lực nhà ông T bà M là phù hợp, do đó cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Tuy nhiên, HĐXX thấy rằng đây là tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai hộ chị Vũ Thị Q và hộ ông Nguyễn Duy T, bà Phí M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử tạm giao diện tích đất phía trước (nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ) cho chị Q sử dụng là không phù hợp; HĐXX thấy rằng căn cứ bản đồ địa chính năm 1995, căn cứ kết quả chồng ghép lên hiện

trạng sử dụng thể hiện thửa đất số 7 tờ bản đồ số 9 (thửa đất của ông Vũ Văn X) có ranh giới tiếp giáp với đường, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn không đo vẽ và công nhận phần đất nằm trong hành lang an toàn giao thông vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q là không chính xác. Trường hợp này chị Q có quyền kê khai và đề nghị chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng (đối với cả phần đất nằm trong hành lang an toàn giao thông). Cấp sơ thẩm tạm giao cho chị Q sử dụng diện tích đất này là không đúng, và vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó HĐXX thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với diện tích 1,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 4,12,13,6,4 tại phiên tòa sơ thẩm bà M, ông T và bà M1, ông Q1 đã thỏa thuận được với nhau về nội dung này. Hiện nay ông Q1, bà M1 đã làm nhà trên diện tích đất nêu trên, tại đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết vụ án, quá trình hòa giải chị Q cho rằng đây là phần đất bị chiếm giữ nhưng không đề nghị Tòa án giải quyết, tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thỏa thuận với nhau về phần diện tích đất này, theo thỏa thuận chị Q được quyền sử dụng 1,1m^2, chị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q1, bà M1; ông Q1, bà M1 được sử dụng diện tích đất này. Đối với diện tích đất này các bên không có tranh chấp, đơn khởi kiện cũng như quá trình hòa giải các đương sự không đề cập, không đề nghị Tòa án giải quyết, ông Q1, bà M1 và ông T bà M tự thỏa thuận, chị Q không nhất trí thỏa thuận, hơn nữa không nằm trong phạm vị khởi kiện của vụ án, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận là phù hợp, tại cấp phúc thẩm các đương sự thống nhất thỏa thuận, tuy nhiên do không nằm trong phạm vi khởi kiện, Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Q và ông Q1, bà M1 chưa hoàn thành, mặt khác HĐXX xác định ranh giới giữa hai nhà, do đó HĐXX phúc thẩm không công nhận thỏa thuận này. Nội dung này các đương sự tự thực hiện và tự thỏa thuận bằng một thỏa thuận độc lập theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị Q được chấp nhận nên chị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản khoản 1, 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Vũ Thị Q, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS - ST, ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Q về yêu cầu bà Phí Thị M và ông Nguyễn Duy T trả lại quyền sử dụng 3,5m^2 đất vườn, trị giá 16.800.000 đồng thuộc thửa đất số 7b, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại tổ 22

(nay là tổ 14), phường F, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang diện tích tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,4 trên sơ đồ đo vẽ.

1.2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ bà Vũ Thị Q và hộ ông Nguyễn Duy T, bà Phí Thị M được giới hạn bởi các điểm 4 - 6 (*Có sơ đồ kèm theo không tách rời bản án).*

1.3. Chị Vũ Thị Q phải chịu 840.000đ (*Tám trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Q đã nộp là 212.500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số No 0000900 ngày 21/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Chị Vũ Thị Q còn phải nộp 627.500đ (*Sáu trăm hai mươi bẩy nghìn năm trăm đồng*).

Bà Phí Thị M và ông Nguyễn Duy T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Vũ Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại chị Vũ Thị Q số tiền 300.000đ tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002953 ngày 04/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16/3/2020).

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ma Ngọc Trung