

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 62/2019/DS-PT.

Ngày 5/6/2019

V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng  
đất*"

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên toà:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:* Bà Trần Thị Hà;  
Ông Bạch Đăng Thi.

***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Hương Mai - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Nguyễn Đức Sơn—  
Kiểm sát viên.

Ngày 05/6/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2019/TLPT- DS ngày 24/01/2019 về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 05/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2019/QĐ-PT ngày 01/03/2019 giữa:

**+ Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Quang Th, sinh năm 1962, vắng mặt;
2. Bà Tạ Thị T, sinh năm 1972, vợ ông Th, có mặt.

Đều có địa chỉ: Số 40, đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th là bà Tạ Thị T, sinh năm 1972.

**+ Bị đơn:** Bà Trần Thị Bích Ng, sinh năm 1975, có mặt.

Địa chỉ: Số 38, đường Hoàng Hoa Th, tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp** cho bà Ng: Luật sư Giáp Tuấn Th2, Văn phòng Luật sư Phạm Xuân A, đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, có mặt.

+ **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1950, vắng mặt;

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1951, vợ ông Th1, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 19, đường Lý Tự Trọng 8, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

-Ông Nguyễn Thanh H - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, (Văn bản ủy quyền số 1068/QĐ-UBND ngày 12/4/2018);

-Ông Nguyễn Thanh T1 - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, (Văn bản ủy quyền số 409/QĐ-UBND ngày 01/2/2019), có đơn xin xét xử vắng mặt;

+ **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th1:** Luật sư Lê Quốc Đ, Công ty Luật TNHH Trí T, đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Do có kháng cáo của bà Trần Thị Bích Ng và ông Nguyễn Văn Th1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Nguyên đơn là bà Tạ Thị T và ông Nguyễn Quang Th do bà T đại diện theo ủy quyền đã trình bày:**

Nguồn gốc của thửa đất có diện tích 144m<sup>2</sup> tại tổ dân phố T, phường Đ là của ông Phạm Văn Q, bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng bà từ năm 1998. Việc mua bán đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Q, bà M từ năm 1998 đã được cán bộ địa chính và đại diện của UBND xã Đ đến đo đất và lập Biên bản xác định ranh giới mốc giới của thửa đất. Đến năm 2004 vợ chồng bà và vợ chồng ông Q, bà M mới lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ngày 16/11/2004, vợ chồng bà đã được UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên. Trên đất có 01 nhà cấp 4 của vợ chồng ông Q. Nay vợ chồng bà có nhu cầu xây dựng lại nhà ở, bà đã đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin Giấy phép xây dựng nhà ở. Ngày 14/11/2017, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đến đo đất của hộ gia đình bà thì bà mới biết là diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích đất được ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Cạnh phía sau của thửa đất giáp

bờ sông Th3 theo Giấy chứng nhận QSDĐ là 8,92m nay chỉ còn 6,7m. Phần đất bị thiếu của hộ gia đình bà hiện nay do hộ gia đình bà Trần Thị Bích Ng (ở giáp với đất của hộ gia đình bà về phía Đông) đang quản lý sử dụng. Nguồn gốc của thửa đất của hộ gia đình bà Ng là do bà Ng đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1 bà Lê Thị B trước đó. Năm 1998, khi bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Q thì vợ chồng ông Th1, bà B vẫn chưa làm nhà và cũng chưa chuyển nhượng đất cho bà Ng. Theo bà thì vợ chồng bà B, ông Th1 khi làm nhà đã xây lấn vào đất của hộ gia đình bà mà bà không biết. Sau đó vợ chồng bà B, ông Th1 đã chuyển nhượng cả phần đất mà vợ chồng bà B, ông Th1 đã lấn chiếm của hộ gia đình bà cho bà Ng. Phần đất tranh chấp nằm tiếp giáp giữa đất của vợ chồng bà với đất của bà Ng về phía đuôi của thửa đất. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang thì phần đất tranh chấp này có diện tích là 14m<sup>2</sup>. Nay bà yêu cầu bà Ng phải tháo dỡ công trình trên đất để trả cho gia đình bà phần đất tranh chấp nói trên.

**+ Bị đơn là bà Trần Thị Bích Ng trình bày:** Bà mua nhà và đất ở của vợ chồng bà B, ông Th1 từ năm 2015. Phần đất này giáp với đất ở của hộ bà T. Trên đất có 01 nhà 2 tầng, từ đó đến nay bà không sửa nhà, không xây dựng thêm công trình nào trên đất. Ranh giới, mốc giới của thửa đất vẫn không có gì thay đổi. Bà T đã nói với bà là trước đây phần đất của bà không được vuông vắn như bây giờ, sau khi bà T và vợ chồng bà B đổi 1 phần đất liền kề cho nhau (tại vị trí cuối thửa đất) nên đất của bà mới được thẳng như hiện nay. Sau khi bà mua đất, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà B, ông Th1 được xác định theo diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình bà B, ông Th1. Bà đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện nay thì phần diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của bà nhưng phần diện tích đất dôi dư là bao nhiêu thì bà không rõ. Nay, bà T có đơn khởi kiện đề nghị bà phải trả cho bà T phần đất tranh chấp có diện tích 14m<sup>2</sup> thì bà không đồng ý vì lý do: Vợ chồng bà T, ông Th mua đất của ông Q chỉ có diện tích là 144m<sup>2</sup> cạnh phía sau giáp sông Th3 chỉ có chiều dài là 6,25m. Năm 1998, phần đất của hộ ông Q được đo đạc lại thì cạnh phía sau giáp sông Th3 lại là 8,92m. Như vậy, Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ gia đình bà T, ông Th là không đúng với diện tích đất mà hộ ông Q đã chuyển nhượng cho hộ ông Th, bà T. Nay, bà T khởi kiện đòi đất của bà là không có căn cứ.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

**Bà Lê Thị B đã trình bày:** Nguồn gốc đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Ng là do trước đó vợ chồng bà đã mua 1 phần đất của bà Nguyễn Thị

Ngường. Năm 1985, bà làm nhà ở về phía mặt đường, đến năm 2001 thì bà xây nhà phía sau nối tiếp vào nhà phía trước. Diện tích nhà phía trước chỉ hơn 10m<sup>2</sup>. Ban đầu ranh giới đất giữa hộ gia đình bà và hộ gia đình bà T không phải là một đường thẳng. Năm 2001, khi bà xây nhà phía sau thì vợ chồng bà đã thỏa thuận với vợ chồng bà T, ông Th là hai gia đình đổi đất cho nhau để ranh giới đất giữa 2 thửa đất là thẳng. Cụ thể là: Vợ chồng bà cho vợ chồng bà T, ông Th phần diện tích nhà bếp và nhà vệ sinh của bà và vợ chồng bà nhận một phần diện tích đất của bà hộ bà T về phía sau (sát bờ sông) để ranh giới đất giữa 2 gia đình thành 1 đường thẳng. Đồng thời nhà bà đã bỏ tiền ra để xây nhà vệ sinh cho vợ chồng bà T, ông Th. 2 bên đã không xác định được phần diện tích đất đổi cụ thể là bao nhiêu mét vuông và việc đổi đất này không được lập thành văn bản. Khi bà xây nhà thì bà T có biết nhưng 2 bên không xảy ra tranh chấp. Năm 2015, vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Ng. Bà xác định vợ chồng bà không lấn chiếm đất của vợ chồng bà T, ông Th. Việc ranh giới đất giữa 02 hộ gia đình hiện nay là khác so với sơ đồ đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của cả 2 hộ gia đình là do các bên đã đổi đất cho nhau. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và ông Th.

**Ông Nguyễn Văn Th1 đã trình bày:** Ông là chồng của bà B. Vợ chồng ông khởi công xây dựng nhà chính ở phía sau của thửa đất vào tháng giêng năm 2001. Khi xây nhà, ông và ông Th đã thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc 2 bên đổi 1 phần đất cho nhau tại phần công trình vệ sinh và đầu hồi bếp của vợ chồng ông (có chiều giáp ranh khoảng 7- 8m) để ranh giới đất giữa 2 hộ gia đình là thẳng. Vợ chồng ông đã đồng ý xây cho ông Th 01 nhà vệ sinh giáp với tường ngăn cách của 02 hộ gia đình. Từ năm 2001 đến năm 2015 thì gia đình ông và gia đình ông Th đều không có tranh chấp gì về đất đai. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Q (tháng 6/1998) đã xác định: Chiều rộng phía trên mặt đường là 5,64m, chiều rộng phía sau (giáp sông Th3) là 8,92m, chiều dài phía Đông-Nam là 18,6m, chiều dài phía Tây-Bắc là 18,30m là không đúng với thực tế. Chữ ký “Th1” trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại phần chủ hộ liền kề là không phải là chữ ký của ông nhưng ông cũng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký này. Bản đồ địa chính được đo đạc năm 1998 làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình là không đúng với thực trạng đất mà các hộ đang sử dụng. Đất của ông Th có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Q nhưng hình dạng thửa đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th (do UBND thị xã Bắc Giang cấp ngày 16/11/2004) là không đúng về hình dạng thửa đất của hộ ông Q trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Q (do UBHC thị xã Bắc Giang cấp ngày 02/9/1977).

**Ủy ban nhân dân thành phố B** do ông Nguyễn Văn H Phó phòng Tài Nguyên và Môi trường là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Hộ ông Nguyễn Quang Th đang sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 31 có diện tích 148m<sup>2</sup> tại tổ dân phố T, phường Đ. Đất có nguồn gốc là của vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang Th, bà Tạ Thị T ngày 04/9/2004. Đến nay hộ ông Th đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên, đất có diện tích 144m<sup>2</sup> (bị giảm 4m<sup>2</sup> đất nằm trong quy hoạch Hành lang của đường Hoàng Hoa Th).

Hộ bà Trần Thị Bích Ng đang sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30 có diện tích 63,1m<sup>2</sup> tại tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B. Đất có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1 bà Lê Thị B đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AE 564492, số vào sổ H02173/QĐ số 198/QĐ-UBND ngày 28/8/2006, diện tích đất là 63,1m<sup>2</sup>. Ngày 21/01/2015, ông Th1, bà B lập Hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà Ng. Đến nay bà Ng đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 420030.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Quang Th và bà Trần Thị Bích Ng là đúng quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố B đã tiến hành thẩm định đất của 2 hộ gia đình. Kết quả đo đạc thửa đất số 01 tờ bản đồ 31, thửa đất số 02, tờ bản đồ 30 của hộ gia đình ông Nguyễn Quang Th và hộ gia đình bà Trần Thị Bích Ng, cụ thể như sau:

1. Về diện tích:

| ST T | Thửa đất   | Diện tích theo bản đồ 1998 và Giấy chứng nhận QSDĐ (m2) | Diện tích đo tháng 6/2018 (m2) | Chênh lệch | Ghi chú                                                                                        |
|------|------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Thửa số 01 | 144                                                     | 112,1                          | 31,9       | Số chênh lệch bao gồm cả diện tích hành lang giao thông, giấy chứng nhận đã cấp trừ chưa đúng. |
| 2    | Thửa số 02 | 63,1                                                    | 81,9                           | 18,8       |                                                                                                |

2. Về ranh giới các thửa đất:

- So sánh với bản đồ địa chính năm 1998 thì hiện nay ranh giới và diện tích của 02 thửa đất đã có sự thay đổi. Sự thay đổi ranh giới tiếp giáp giữa hai thửa đất tạo ra một diện tích chồng lấn là 14m<sup>2</sup> (hình tam giác ABG) theo sơ đồ. Theo bản

đồ địa chính năm 1998 thì phần diện tích này thuộc thửa đất số 01, theo hiện trạng đo đạc năm 2018 diện tích này thuộc thửa số 02.

- Ngoài ra, cạnh tiếp giáp sông Th3 của thửa đất số 02 cũng có sự thay đổi so với bản đồ địa chính năm 1998, diện tích của thửa đất này tăng thêm 3,2m<sup>2</sup>.

- Các cạnh tiếp giáp còn lại của 02 thửa đất không thay đổi hoặc thay đổi không đáng kể (trong phạm vi sai số của bản đồ).

+ Kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 19/9/2018 như sau:

Theo Bảng giá đất ở Nhà nước là 5.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> đất; Theo giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 9.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> đất.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 05/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 1 và 5 Điều 105, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003. Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 163; khoản 2 Điều 169; khoản 1 Điều 174; Điều 255; Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Buộc bà Trần Thị Bích Ng trả cho ông Nguyễn Quang Th và bà Tạ Thị T diện tích đất 14m<sup>2</sup> tại địa chỉ tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, nhưng được thanh toán bằng tiền. Diện tích đất 14m<sup>2</sup> có giá trị 126.000.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

2. Bà Trần Thị Bích Ng được tiếp tục sử dụng diện tích đất 14m<sup>2</sup> tại thửa số 01 tờ bản đồ số 31 tại tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B. Diện tích đất này đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Quang Th số AB 252808 ngày 16/11/2004.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 12/11/2018, bà Trần Thị Bích Ng nộp đơn kháng cáo không đồng ý với bản sơ thẩm đã xử, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

Ngày 14/11/2018, ông Nguyễn Văn Th1 đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do: Vợ chồng ông Th1 và bà B không lấn chiếm 14m<sup>2</sup> đất của gia đình bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/5/2019, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Ng và ông Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\*Bà Ng đã trình bày: Bà không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử về việc phải bồi thường tiền đất của vợ chồng ông Th, bà Ng vì các lý do sau: Năm 1995, bà Ng mua đất của vợ chồng ông Th1, bà B đã có ngôi nhà do vợ chồng ông Th1, bà B xây. Từ khi mua đến nay đất vẫn giữ nguyên hiện trạng. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ của bà T, ông Th thì phần đất của hộ bà T, ông Th có chiều bề mặt bám sông Th3 là 8,92m nhưng theo Biên bản xác minh đất ở ngày 13/12/1994 của hộ gia đình ông Q và theo sơ đồ đất trong Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông Th, bà T lập ngày 05/10/2004 đã thể hiện phần đất mà vợ chồng ông Q bán cho vợ chồng ông Th, bà T chỉ có chiều bề mặt bám sông Th3 là 6,25m. Tại biên bản hòa giải ngày 22/12/2017 thì ông Nguyễn Thế Thịnh là cán bộ địa chính phường Đ đã nêu: “Bản đồ đo đạc năm 1998 không thể hiện đúng ranh giới mà các hộ sử dụng”. Việc UBND thành phố B căn cứ vào bản đồ địa chính được đo đạc năm 1998 để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình là không đúng với thực tế. Bản án lại căn cứ vào Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th và khẳng định bà đã lấn 14m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà T là không đúng. Từ đó Bản án còn buộc bà phải chịu chi phí định giá tài sản và chi phí thẩm định là không đúng. Tuy nhiên, bà thừa nhận việc bà mua đất của vợ chồng ông Th1 và bà B là theo diện tích và hình thể được ghi trong sơ đồ đất của Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th1 và bà B. Phần đất thực tế so với diện tích đất ghi Giấy chứng nhận QSDĐ là có dôi dư nhưng do bà chưa có tiền để nộp thuế cho Nhà nước nên Nhà nước chưa chỉnh lý lại về diện tích đất dôi dư này trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình bà.

\* Ông Th1 và bà B đều trình bày: Ông bà không đồng ý với quyết định của bản án đã xử và nhất trí với những nội dung kháng cáo của bà Ng đã nêu. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất tháng 6/1998 có chữ ký “Th1” là chủ hộ giáp ranh với đất của ông Q không phải chữ ký của ông Th1. Ông Th1 đề nghị Tòa án xem xét nhưng ông Th1 cũng không đề nghị giám định chữ ký và chữ viết trong Biên bản này.

\*Luật sư Giáp Tuấn Th2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng cụ thể như sau:

- Bà B, bà Ng và 1 số người làm chứng đều trình bày có việc bà T và bà B đổi đất cho nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và cho các đương sự đối chất để làm rõ về nội dung này;

- Hình dạng thửa đất của các hộ gia đình trong các sơ đồ được đo vẽ năm 1994, 1998 và 2004 có sự mâu thuẫn về diện tích và hình thể nhưng Tòa án cấp sơ

thẩm không xác minh làm rõ bản đồ nào, sơ đồ nào mới thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình:

- Sơ đồ thửa đất tại biên bản xác minh đất ở ngày 13/12/1994 (BL 55) của hộ gia đình ông Q có chữ ký của các hộ giáp ranh là bà Lê Thị B, bà Phạm Thị Đắc thể hiện chiều rộng cạnh giáp sông Th3 là 6,25m. Tại sơ đồ thửa đất khi vợ chồng ông Q, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th bà T ngày 05/10/2004 (BL 65) (có chữ ký của bà Lê Thị B là hộ giáp ranh) cũng thể hiện chiều rộng cạnh giáp sông Th3 là 6,25m. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tháng 6/1998 (BL 64) thể hiện chiều rộng (cạnh giáp sông Th3) của thửa đất này là 8,92m nhưng Biên bản này đã không ghi tên chủ sử dụng của thửa đất được đo vẽ nên không xác định được chủ đất là ai? Biên bản cũng không có chữ ký của ông Q, bà M là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất; Tại mục các chủ sử dụng đất tiếp giáp có ghi 01 chủ sử dụng đất tiếp giáp là “Nguyễn Văn Th1” nhưng thực tế thì thửa đất của hộ ông Th đang sử dụng hiện nay tiếp giáp với 02 chủ đất liền kề. Với những sai sót như đã nêu ở trên nhưng UBND thị xã Bắc Giang vẫn căn cứ vào sơ đồ đất được đo vẽ năm 1998 để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Th là không đúng với hiện trạng thửa của đất mà hộ ông Phạm Văn Q đã chuyển nhượng cho hộ ông Th:

- Ông Th1 khẳng định chữ ký “Th1” trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập tháng 6/1998 không phải chữ ký của ông Th1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định trung cầu giám định để xác định sự thật khách quan của vụ án là vi phạm khoản 2 Điều 102 BLTTDS.

- Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện hình dạng thửa đất của hộ bà Ng đang sử dụng trong bản đồ địa chính năm 1998 cũng hoàn toàn khác hồ sơ gốc và hiện trạng của thửa đất mà vợ chồng ông Nguyễn Văn Hương (con trai bà Ngường) đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th1, bà B trước đó.

- Năm 2001, hộ bà B xây thêm một ngôi nhà ở phía sau nối tiếp với nhà chính ở phía trước và đã tạo lập ranh giới đất giữa 02 hộ như hiện nay (từ đó đến nay ranh giới này không hề thay đổi gì). Thời điểm đó hộ bà T, ông Th đã sử dụng thửa đất này cũng biết việc bà B xây dựng nhà mà cũng không hề phản đối. Theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai 2003 thì việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình khi đất không có tranh chấp. Tại thời điểm hộ ông Th được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (năm 2004) thì hộ bà B vẫn đang sử dụng cả phần đất tranh chấp (có diện tích 14m<sup>2</sup>). Như vậy, UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố B) đã cấp cả phần đất tranh chấp có diện tích 14m<sup>2</sup> mà hộ bà B đang sử dụng cho hộ gia đình ông Th là không đúng. Theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì UBND thành phố B phải thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th.

Theo Điều 34 BLTTDS thì Tòa án phải hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đó nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hủy mà lại công nhận giá trị pháp lý của nó và dựa vào ý kiến của UBND thành phố B (chính Cơ quan cấp Giấy chứng nhận QSDĐ) từ đó khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th là đúng trình tự, thủ tục là không đúng. Từ đó Bản án sơ thẩm đã buộc bà Ng phải trả tiền cho vợ chồng ông Th, bà T phần đất tranh chấp là không có cơ sở.

\* Bà T đã trình bày: Bà không đồng ý với những nội dung kháng cáo của bà Ng và ông Th1 đã trình bày. Bà cũng không đồng ý với ý kiến của Luật sư Th2 đã nêu. Ranh giới giữa thửa đất của hộ gia đình bà và hộ gia đình ông Th1 đã được phân định từ năm 1998. Nay phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Do bà Ng đã có nhà kiên cố trên phần đất này nên bà đồng ý nhận bằng tiền tương ứng với giá trị của 14m<sup>2</sup> đất như bản án sơ thẩm đã xử.

\*Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử đã có quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ. Vụ án được ấn định vào ngày 05/6/2019.

Tại phiên tòa ngày 05/6/2019, ông Th1 vắng mặt không có lý do. Các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại phiên tòa ngày phúc thẩm ngày 24/5/20019.

**+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Th1 và áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

**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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguồn gốc của thửa số 01 tờ bản đồ số 31 tại tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B mà vợ chồng ông Nguyễn Quang Th và bà Tạ Thị T đang sử dụng là do vợ chồng ông Th, bà T đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Q bà Đặng Thị M. Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất mang tên ông Phạm Văn Q do Ủy ban hành chính thị xã Bắc Giang cấp ngày 01/9/1977 thì đất ở của hộ ông Q có diện tích 144m<sup>2</sup>, không thể hiện sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận, (BL 68). Ngày 29/9/2004, vợ chồng ông Phạm Văn Q bà Đặng Thị M với vợ chồng ông Nguyễn Quang Th và bà Tạ Thị T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ngày

16/11/2004, hộ ông Th UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 144m<sup>2</sup>, theo bản đồ địa chính UBND xã Đ được đo đạc năm 1998, (BL 10). Giáp với thửa đất của hộ gia đình ông Th về phía Đông là đất của hộ bà bà Trần Thị Bích Ng.

Phần đất của hộ gia đình bà Ng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1, bà Lê Thị B. Phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Thuật, bà B có nguồn gốc nhận chuyển nhượng 1 phần đất trong tổng số 148m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị Ng3 (do con trai bà Ng3 là ông Nguyễn Văn H1 đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng) từ năm 1985, (BL 167, 51). Ngày 02/12/2003, Ủy ban nhân dân Thị xã Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th1, bà B đối với thửa đất này nhưng đã ghi nhầm là thửa số 17, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 44,3m<sup>2</sup>. Năm 2006, do bà B đã phát hiện bị nhầm lẫn về số thửa và diện tích nên bà B có đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 28/8/2006, bà Lê Thị B và ông Nguyễn Văn Th1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30, diện tích 63,1m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Cụm T, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, theo bản đồ đo đạc năm 1998, (BL 147). Năm 2001, ông Th1, bà B xây dựng nhà kiên cố 2 tầng và sử dụng đến năm 2015 thì chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà cho bà Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2015. Ngày 30/01/2015, bà Trần Thị Bích Ng được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có diện tích 63,1m<sup>2</sup> mà bà Ng đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà B, ông Th1.

Ngày 14/11/2017, vợ chồng ông Th, bà T xin cấp phép xây dựng thì mới phát hiện diện tích đất của ông Th, bà T bị thiếu so với Giấy chứng nhận QSDĐ mà vợ chồng ông Th, bà T đã được cấp. Vợ chồng ông Th, bà T khởi kiện đề nghị bà Trần Thị Bích Ng trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 14m<sup>2</sup> tại phần giáp ranh giữa hộ ông Th và hộ bà Ng.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà T. Sau khi xét xử, bà Ng và ông Th1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Th1 là người kháng cáo nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên tại phiên tòa ngày 24/5/2019 ông Th1 cũng đã có mặt và trình bày các nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử tiếp tục xét kháng cáo của ông Th1 trong trường hợp ông Th1 (là người kháng cáo) vắng mặt tại phiên tòa.

[1] Xét kháng cáo của ông Th1 và bà Ng về việc phần đất tranh chấp có diện tích  $14m^2$  tại phần giáp ranh giữa hộ ông Th và hộ bà Ng thuộc phần đất của bà Ng mà không phải đất của vợ chồng ông Th, bà T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu do UBND xã Đ cung cấp và các tài liệu do Tòa án thu thập đã thể hiện:

\* Đối với đất của hộ gia đình ông Q (nay là hộ gia đình ông Th):

-Tại Biên bản xác minh đất ở hộ ông Q ngày 13/12/1994 (BL 56) do ông Ngô Văn Kha là cán bộ địa chính của UBND xã Đ lập thì phần đất thực tế của hộ gia đình ông Q có diện tích là  $142,8m^2$ . Theo Sơ đồ đất kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Q với hộ ông Nguyễn Quang Th lập ngày 15/9/2004 (BL 61, 65) thì hộ ông Q đã chuyển nhượng cho hộ ông Th  $144m^2$ . Thửa đất của hộ ông Q có tứ cận như sau:

Phần đất phía Bắc giáp đường 34 đi Tân Yên có chiều dài là: 5,65m;

Phần đất phía Nam giáp sông Th3 có chiều dài là: 6,25m;

Phần đất phía Đông giáp với đất bà Lê Thị B (nay là đất của bà Trần Thị Bích Ng) có chiều dài là: 24m;

Phần đất phía Tây giáp đất bà Đ5 (nay là đất bà L) có chiều dài là: 24m.

-Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của vợ chồng bà T, ông Th được đo vẽ tháng 6/1998 gồm bà T là chủ đất; ông Th1 là chủ sử dụng đất liền kề và cán bộ đo đạc gồm: Ông Nguyễn Văn Th5; ông Nguyễn Văn Ch; chính quyền địa phương xã Đ gồm; ông Lương Văn L (cán bộ địa chính xã đã chết) và ông đo Lê Văn Ng2 (chủ tịch xã) đến đo đạc lại phần đất của hộ bà T (BL 64) và tại Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 16/11/2004 của hộ ông Nguyễn Quang Th (BL 10) thì hộ ông Th được sử dụng phần đất có diện tích  $144m^2$  tại cụm T, xã Đ, thị xã Bắc Giang nay là Số 40, đường Hoàng Hoa Th, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Sơ đồ đất của hộ ông Th cụ thể như sau:

Phần đất giáp đường Hoàng Hoa Th có chiều dài là: 5,62m;

Phần đất giáp sông Th3 có chiều dài là: 8,92m;

Phần đất giáp đất bà Ng có chiều dài là: 18,67m;

Phần đất giáp đất bà L có chiều dài là: 18,3m, (BL 25).

-Tại Biên bản thẩm định ngày 14/5/2018 (BL 98, 126) thì diện tích đất của hộ ông Th là  $112,1m^2$ , sơ đồ đất của hộ ông Th có các cạnh cụ thể như sau:

Phần đất giáp đường Hoàng Hoa Th có chiều dài là: 5,68m;

Phần đất giáp sông Th3 có chiều dài là: 6,58m;

Phần đất giáp với đất bà Ng có chiều dài là: 18,33m;

Phần đất giáp với đất bà L có chiều dài là: 18,33m.

\* Đối với đất của hộ của hộ gia đình ông Th1 (nay là hộ bà Ng):

-Tại Văn tự mua bán nhà và đất của ông Nguyễn Văn H1 (con trai bà Nguyễn Thị Ng3 đã chuyển nhượng 84m<sup>2</sup> trong tổng số 148m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị Ng3 cho vợ chồng bà B, ông Th1 (năm 1985). Phần đất chuyển nhượng theo có sơ đồ tự vẽ trong Hợp đồng chuyển nhượng là hình chữ nhật có các chiều rộng giáp mặt đường là 3,5m; chiều dài là 24m, (BL 148-151);

-Tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất của hộ ông Th1 tháng 6/1998 và tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất của hộ bà B ngày 07/8/2006 (BL159, 160) thì phần đất của hộ ông Th1, bà B có diện tích là 63,1m<sup>2</sup>, đất có các cạnh cụ thể như sau:

Phần đất giáp đường Hoàng Hoa Th có chiều dài là: 3,46m;

Phần đất giáp sông Th3 có chiều dài là: 2,69m;

Phần đất giáp với đất hộ ông Th là đường gấp khúc có chiều dài là: 18,67m +1,29m;

Phần đất giáp đất hộ liền kề tiếp có chiều dài là: 19,6m.

-Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Th1, bà B với bà Ng ngày 21/01/2015 (BL 74) có nội dung vợ chồng ông Th1, bà B chuyển nhượng cho bà Ng 63,1m<sup>2</sup> (không có sơ đồ thửa đất trong Hợp đồng);

-Tại sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Ng được cấp ngày 30/01/2015 (BL 08) đã thể hiện diện tích đất là 63,1m<sup>2</sup> đất có các cạnh gồm:

Phần đất giáp đường Hoàng Hoa Th có chiều dài là: 3,46m;

Phần đất giáp sông Th3 có chiều dài là: 2,69m;

Phần đất giáp với đất của hộ ông Th là đường gấp khúc có chiều dài là: 18,67m +1,29m;

Phần đất giáp đất hộ liền kề tiếp có chiều dài là: 19,6m.

-Tại Biên bản thẩm định ngày 14/5/2018 (BL 98, 126) thì diện tích đất của hộ bà Ng là 81,9m<sup>2</sup>, sơ đồ đất của hộ bà Ng có các cạnh cụ thể như sau:

Phần đất giáp đường Hoàng Hoa Th có chiều dài là: 3,59m;

Phần đất giáp sông Th3 có chiều dài là: 4,5m;

Phần đất giáp đất ông Th có chiều dài là: 18,33m + 1,84m;

Phần đất giáp đất hộ liền kề tiếp có chiều dài là: 19,39m + 1,48m.

Ủy ban nhân dân thành phố B cũng đã có quan điểm về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30 tại phường Đ, thành phố B là theo đúng quy định của pháp luật. Đối với diện tích đất của hộ bà T, ông Th giảm 4m<sup>2</sup> là do đất nằm trong quy hoạch Hành lang đường Hoàng Hoa Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có Quyết định thu thập chứng cứ tại UBND thành phố B và UBND phường Đ để thu thập Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông Q và làm rõ sự mâu thuẫn về hình dạng thửa đất của hộ gia đình ông Q và hộ gia đình ông Th trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại Công văn số 129/UBND của UBND phường Đ ngày 20/5/2019 đã nêu: Mặc dù vợ chồng ông Q lập Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th ngày 15/10/2004 nhưng tháng 6/1998 vợ chồng bà T, ông Th đã lập Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất như vậy phải khẳng định hộ gia đình ông Th đã ở và sử dụng tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 31 trước hoặc tại thời điểm năm 1998. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông Q không còn lưu nên không thể cung cấp được cho Tòa án. Đối với việc Tòa án đề nghị làm rõ mâu thuẫn về kích thước và hình dạng của thửa đất của hộ ông Q và hộ ông Th thì không thuộc thẩm quyền của UBND phường Đ, đề nghị Tòa án liên hệ với UBND thành phố B để làm rõ.

Tại Đơn đề nghị ngày 30/5/2019, ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B đã nêu: “Không có đủ cơ sở thể hiện quan điểm đối với những nội dung mà Tòa án đề nghị. UBND thành phố giữ nguyên quan điểm như đã trình bày”. UBND thành phố B cũng không cung cấp được Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông Q cho Tòa án.

Như vậy, theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho hộ gia đình bà Tạ Thị T, ông Nguyễn Quang Th thì diện tích đất hộ ông Th, bà T được quản lý sử dụng là 144m<sup>2</sup>; cạnh tiếp giáp sông Th3 dài 8,92m;

Theo kết quả thẩm định ngày 14/5/2018 thì diện tích đất theo hiện trạng sử của hộ ông Th, bà T là 112,1m<sup>2</sup> là đã bị giảm 31,9m<sup>2</sup>; cạnh tiếp giáp sông Th3 dài 6,58m (đã bị giảm 2,43m)

Theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc thì diện tích đất bà Ng được quản lý, sử dụng là 63,1m<sup>2</sup>; cạnh tiếp giáp sông Th3 dài 2,69m;

Theo kết quả thẩm định ngày 14/5/2018 thì diện tích đất theo hiện trạng sử của hộ bà Ng là 81,6m<sup>2</sup> (đã tăng 18,5m<sup>2</sup>); cạnh tiếp giáp sông Th3 dài 4,5m (đã tăng 1,81m).

Sau khi áp kết quả đo đạc thực trạng đất của hộ gia đình ông Th và bà T với Bản đồ giải thửa được đo năm 1998 thì Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã khẳng định: Phần đất tranh chấp có diện tích 14m<sup>2</sup> do bà Ng đang sử dụng thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th, (BL 127).

Như vậy, mặc dù đến năm 2004 vợ chồng ông Q, bà M mới lập Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th, bà T nhưng theo bà T trình bày thì từ năm 1998 vợ chồng bà T đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Q. Điều này hoàn toàn phù hợp với Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất được lập tháng 6/1998 (do UBND xã Đ cung cấp) đã thể hiện bà T là chủ đất từ thời điểm tháng 6/1998.

Theo ông Lê Văn Ng2 nguyên là chủ tịch UBND xã Đ cung cấp: Năm 1998 Nhà nước có chủ trương đo đạc Bản đồ địa chính và Bản đồ giải thửa cho các hộ dân trong xã Đ.

Cùng thời điểm tháng 6/1998, hộ ông Th1 cũng được Nhà nước đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất. Việc đo đạc này thể hiện tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất của hộ ông Th1 như đã viện dẫn ở trên, (BL 160).

Tại thời điểm đo đạc đất của 02 hộ gia đình (bà T, ông Th1) tháng 6/1998 (BL 64, 160) và đo đạc đất của hộ ông Th1 ngày 07/8/2006 (BL 159) để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th1 (năm 2006) cũng như việc xác định ranh giới đất của bà Ng năm 2015 để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ng thì ông Th1, bà B cũng như bà Ng đều không có khiếu nại gì về diện tích đất của mình cũng như ranh giới của thửa đất của hộ gia đình mình với các hộ liền kề. Nay, xảy ra tranh chấp phía bà Ng, Luật sư Th2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng và vợ chồng ông Th1, bà B đều cho rằng Giấy chứng nhận QSDĐ đã căn cứ vào Bản đồ đo đạc năm 1998 là không đúng với thực trạng sử dụng đất của các hộ gia đình là không có căn cứ.

Từ những sự phân tích ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích 14m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Th là có căn cứ.

[2] Về việc Luật sư Th2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với việc Luật sư Th2 cho rằng cần phải đối chất giữa bà B và bà T về việc đổi đất giữa 2 hộ gia đình thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B đã trình bày là bà T và bà B đã đổi đất cho nhau. Tòa án cấp sơ thẩm đã hỏi bà T về nội dung này nhưng bà T không thừa nhận do vậy không cần thiết phải tiến hành đối chất giữa bà B và bà T về vấn đề này.

- Luật sư Th2 đã cho rằng: Hình dạng thửa đất của hộ gia đình ông Q trong các sơ đồ được đo vẽ năm 1994, 1998 và 2004 có sự mâu thuẫn về diện tích và hình thể nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ bản đồ nào, sơ đồ nào mới thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình. Về nội dung này thì thấy:

Tại Biên bản xác định đất ở của ông Q năm 1994 được đo vẽ bằng tay, (BL 55, 56).

Tại Biên bản xác định ranh giới thửa đất năm 1998 được đo vẽ bằng máy nên có độ chính xác cao. Giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ gia đình đã căn cứ vào bản đồ được vẽ năm 1998 là hoàn toàn chính xác.

- Về việc giám định chữ viết thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ông Th1 khẳng định chữ ký “Th1” trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập tháng 6/1998 không phải chữ ký của ông Th1 nhưng ông Th1 cũng không đề nghị giám định chữ viết. Do đây không phải chứng cứ duy nhất để đánh giá sự thật khách quan của vụ án nên xét thấy cũng không cần thiết phải trưng cầu giám định chữ viết của ông Th1 theo như Luật sư Th2 đã nêu.

- Về việc Luật sư Th2 cho rằng: Năm 2004, UBND thành phố B đã cấp cả 14m<sup>2</sup> đất của hộ bà B đang sử dụng cho hộ ông Th là không đúng cần phải hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th thì thấy: Theo sự phân tích ở trên thì Giấy chứng nhận QSDĐ được UBND thành phố B căn cứ vào Bản đồ giải thửa năm 1998 là trước thời điểm bà B xây dựng nhà năm 2001. Năm 1998 thì ranh giới thửa đất giữa hộ ông Th và hộ bà B đã được phân định rõ ràng mà các bên không xảy ra tranh chấp. Sau thời điểm bà B xây dựng nhà thì các bên mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, việc Luật sư Th2 đã cho rằng năm 2004, UBND thành phố B đã cấp nhầm cả 14m<sup>2</sup> đất của hộ bà B đang sử dụng cho hộ ông Th là không có căn cứ.

Từ những sự phân tích ở trên thì thấy: Việc Luật sư Th2 đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết. Tuy nhiên để thuận tiện cho việc thi hành án, Hội đồng xét xử sửa lại cách tuyên án, bổ sung sơ đồ đối với phần đất tranh chấp kèm theo bản án.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà Ng và ông Th1, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng khoản 1 và 5 Điều 105, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003. Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 163; khoản 2 Điều 169; khoản 1 Điều 174; Điều 255; Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005. Nghị

Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Buộc bà Trần Thị Bích Ng trả cho ông Nguyễn Quang Th và bà Tạ Thị T diện tích đất  $14m^2$  tại địa chỉ tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, nhưng bà Ng được thanh toán bằng tiền cho ông Th và bà T số tiền tương ứng với diện tích đất  $14m^2$  là 126.000.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

2. Bà Trần Thị Bích Ng được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích  $14m^2$  là hình tam giác ABG (nằm tại phần ranh giới giữa đất của hộ ông Nguyễn Quang Th và hộ bà Nguyễn Thị Ngọc) có các cạnh cụ thể là: Cạnh AB=18.33m; cạnh AG=18,76m; cạnh BG=1,56m, tại thửa số 01 tờ bản đồ số 31 tại tổ dân phố T, phường Đ, thành phố B (đất đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Nguyễn Quang Th số AB 252808 ngày 16/11/2004) và bà Ng có quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý lại phần diện tích đất này trong Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Ng sau khi bà Ng trả cho vợ chồng ông Th, bà T số tiền 126.000.000 đồng.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Về án phí DSST:

- Bà Trần Thị Bích Ng phải chịu 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm nghìn đồng) án phí DSST.

- Hoàn trả ông Nguyễn Quang Th và bà Tạ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2012/06610 ngày 18/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bích Ng phải chịu 3.000.000 đồng chi phí định giá tài sản và 9.669.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Quang Th và bà Tạ Thị T được nhận lại số tiền trên khi bà Ng nộp.

5. Về án phí DSPT:

- Bà Trần Thị Bích Ng phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT. Xác nhận bà Ng đã nộp đủ số tiền trên tại Biên lai thu tiền số AA/2012/07134 ngày 12/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Miễn nộp tiền áp phí DSPT cho ông Th1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 thoả 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 9 - Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi gửi:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**

**Phạm Thị Minh Hiền**