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

Bản án số: **06/**2025/DSPT
Ngày 21/01/2025

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phúc An Hoành,

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam và ông Triệu Ngọc Thức.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Hồng Phong, Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:*** Bà Phan Thị Hồng Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2024/TLDS-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 12 năm 2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 01/TB-TA ngày 06/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Cao Thị Bích Th**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số nhà 55, tổ 01, phường M. X, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt*.

2. Bị đơn: **Bà Phạm Thị Ng**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt*.

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

- Bà Hà Thị N, sinh năm 1939;
- Ông Tạ Ngọc M, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 13, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Tạ Ngọc L, sinh năm 1962;
- Ông Tạ Ngọc Ph, sinh năm 1964;
- Ông Tạ Ngọc S, sinh năm 1967;
- Bà Tạ Thị Thu T, sinh năm 1975;
- Ông Cao Ngọc D, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Tạ Ngọc H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ dân phố 06, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Tạ Thị Thu Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn M. V, huyện M. V, tỉnh Hà Giang.

- Bà Cao Thị Kim O, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà 12A28 CT2B khu đô thị T.T, xã T. L, huyện Đ. P, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị Ng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th trình bày: Tôi được bố mẹ đẻ tôi là ông Cao Xuân Kh và bà Nguyễn Thị K cho 1 thửa đất có diện tích 187,4m^2, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất thôn Tr. V 2, xã A. T, huyện Y. S (nay là tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q), tỉnh Tuyên Quang, đất đã được UBND thành phố T. Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN: 427010 vào Sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CH 002536/AT, ngày 06/9/2013 đứng tên tôi Cao Thị Bích Th. Năm 2010, tôi mua thêm của bà Hà Thị N một diện tích đất giáp ranh với đất nhà tôi có chiều dài 13m, chiều rộng 8,8m thuộc một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, xã A. T, huyện Y. S (nay là tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q), tỉnh Tuyên Quang ghép vào với thửa đất mà bố mẹ đã cho tôi để có diện tích đất như hiện nay. Khi mua có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy xác nhận mua bán đất giữa hai bên gia đình, có xác nhận của tổ dân phố. Năm 2010, tôi xây móng và tường rào bằng gạch xỉ cao khoảng 60cm, bao quanh diện tích đất của tôi được bố mẹ cho và đất tôi mua thêm của bà Hà Thị N, chiều dài xây giáp đến đường dân sinh của thôn thì bà Phạm Thị Ng là người giáp đất bên trái phía đất của tôi có trình bày là đất của nhà bà Ng bố mẹ cho ở phía sau đất nhà bà N không có đường đi ra đường dân sinh được, nên bà Ng xin tôi cho nhà bà Ng đi nhờ qua đất của tôi ra đường (lúc này chỉ là đường đất nhỏ đi vào xóm). Do là bạn học cùng với bà Ng và thấy hoàn cảnh nhà bà Ng không có đường đi ra ngoài, nên tôi cho bà Ng đi nhờ qua đất phía trước nhà tôi để đi ra đường thôn cho đến năm 2022 không có tranh chấp gì với ai. Đến khoảng năm 2019 bà Ng mua thêm đất cũng của nhà bà Hà Thị N ở phía trước đất của bà Ng để ghép lại thành diện tích đất của bà Ng có chiều rộng khoảng 13 mét giáp đường thôn như hiện nay bà Ng đang sử dụng. Khoảng năm 2020, khi Nhà nước mở rộng đường và đổ bê tông xi măng thì đất nhà tôi và đất nhà bà Ng đều

giáp đường bê tông thôn, nên đất nhà bà Ng rộng khoảng 13 mét có thể đi thẳng ra đường bê tông thôn mà không phải đi nhờ qua đất nhà tôi nữa. Năm 2022, gia đình tôi có nhu cầu xây nhà, nên xây tường rào bao quanh đất nhà tôi cao lên, tôi có báo cho bà Ng biết thì bà Ng không cho tôi xây mà cho rằng đây là đất của gia đình bà Ng, nên xảy ra tranh chấp. Sự việc tranh chấp tôi đến gặp Tổ trưởng tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q báo cáo về việc gia đình tôi có nhu cầu xây tường rào bao quanh đất nhà tôi cao lên, đồng thời tôi cũng mời anh Tạ Ngọc M, anh Tạ Ngọc L là con trai bà Hà Thị N đã chuyển nhượng đất cho tôi đến xác định diện tích đất giáp ranh phía bên tay trái đất phía giáp với nhà bà Ng để tôi xây tường rào; anh M và anh L đều xác nhận đất của tôi mua của bà N phía giáp ranh với nhà bà Ng chạy thẳng ra đường bê tông thôn là đúng sự thật. Ngày 16/12/2022, tôi tiến hành xây chồng tường thêm cao lên trên nền móng tường rào cũ của tôi đã xây năm 2010, thì bà Ng không nhất trí cho tôi xây phần đất phía trước giáp đường bê tông thôn mà năm 2010 bà Ng đã mượn của tôi để làm đường đi ra đường thôn, nên xảy ra tranh chấp. Tôi làm đơn gửi UBND phường A. T, thành phố T. Q giải quyết, hòa giải cho hai bên, nhưng không thành, nên tôi viết đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay tôi (Th) đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết xác định ranh giới quyền sử dụng diện tích đất trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang là của tôi đã nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị N và tôi có quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất này như Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang biên tập theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tôi đã tạm ứng chi trả xong là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng). Ngoài ra tôi không tranh chấp gì về tài sản gắn liền với đất có tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nội dung gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị Ng trình bày tại Bản tự khai; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Ngày 30/9/2019 tôi có mua của bà Hà Thị N ở tổ 09, phường A. T, thành phố T. Q một phần của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 240m^2- Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, giá 120.000.000 đồng. Khi mua đất của bà N, có các con bà N là anh Ph, anh S, anh H, anh M cùng chứng kiến việc mua bán, tôi đã giao cho bà N đủ số tiền trên. Khi mua của bà N, tôi và bà N đều không chỉ mốc giới, ranh giới cụ thể tại thực địa mà chỉ mua trên cơ sở số đất còn lại sau khi bà N đã bán cho người khác của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, để bà N bán cho tôi diện tích 240m^2

còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N. Con trai bà N là anh M là người viết giấy tờ chuyển nhượng đất cho tôi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong, tôi và gia đình bà N có lên Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang để làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng do chồng bà N đã chết trước và việc chia thừa kế chưa xong, nên chưa thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi được. Tôi có biết năm 2010 bà Th mua đất của bà N, nhưng cụ thể diện tích đất như thế nào tôi không biết. Tôi có biết việc bà Th thuê thợ xây bờ rào cao lên, nhưng lại xây sang phần đất bà N đã chuyển nhượng cho tôi năm 2019, nên tôi không nhất trí do vậy xảy ra tranh chấp. Hiện nay trên đất tôi mua của bà N, tôi chỉ trồng rau, trồng hoa mà không làm đường đi, đường đi từ nhà tôi ra đường bê tông thôn thì tôi vẫn đi qua phía trước đất nhà bà Th như từ trước khi mua đất của bà N vì đất làm đường đi này là của bà N đã chuyển nhượng cho tôi từ năm 2019.

Tại phiên toà hôm nay tôi vẫn xác định đất nhà tôi cạnh chiều dài phía bên tay phải giáp ranh giới tường rào bà Th đã xây năm 2010, chiều dài phía bên tay trái và chiều rộng phía sau giáp ranh giới đất nhà anh Qu, chiều rộng phía trước giáp đường bê tông thôn. Việc bà Th cho rằng tôi mượn đất nhà bà Th để đi nhờ ra đường bê tông thôn là không đúng sự thật, vì đất làm đường đi này tôi đã nhận chuyển nhượng của bà N từ năm 2019, nên tôi không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án: Năm 2010, tôi có bán cho bà Cao Thị Bích Th diện tích đất có chiều dài 13 mét, chiều rộng khoảng 8,8 mét; ngoài bán đất cho bà Th thì tôi còn bán đất cho anh D và chị O là anh chị của bà Th. Tôi chỉ nhớ giá bán cho cả 3 người là 60.000.000 đồng. Bà Th mua đất của tôi để ghép lại với đất của bố mẹ đẻ bà Th đã cho bà Th từ trước đó. Năm 2010, sau khi nhận chuyển nhượng đất của tôi, bà Th có xây gạch bao quanh đất thì bà Phạm Thị Ng có nói xin bà Th đi nhờ phía trước đất của bà Th giáp đường thôn để đi vào nhà bà Ng, bà Th nhất trí xây gạch bao quanh bằng mặt đất. Bà Th sử dụng diện tích đất đã mua của tôi không ai có tranh chấp gì cho đến khi bà Th và bà Ng có tranh chấp. Năm 2019, bà Ng nhiều lần sang hỏi tôi để mua diện tích đất phía trước nhà bà Ng giáp đường thôn, tôi nhất trí chuyển nhượng cho bà Ng, diện tích đất chuyển nhượng cho bà Ng đã được cắm mốc, 1 mặt giáp đường thôn, bên trái là nhà bà Hoan, bên phải là đất nhà bà Th. Việc bà Ng nhận chuyển nhượng đất của gia đình tôi bị thiếu diện tích so với giấy tờ mua bán là do khi mua bán không tiến hành đo đạc mà chỉ chuyển nhượng trên diện tích còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia

đình tôi. Tôi xác định diện tích đất gia đình tôi bán cho bà Th là đúng theo diện tích đất mà bà Th đã xây tường rào bằng gạch làm ranh giới từ năm 2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Ngọc L trình bày tại Biên bản tự khai, Biên bản hoà giải: Tôi xác định diện tích đất mà bà Th và bà Ng đang tranh chấp có nguồn gốc là của bố mẹ tôi có từ trước năm 1945. Đến năm 1978, hợp tác xã mở đường nội đồng qua đất nhà tôi đã chia tách ra, nên thành thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, xã A. T. Năm 2010, mẹ tôi có bán cho bà Cao Thị Bích Th 1 phần diện tích đất thuộc thửa 257, theo diện tích mà bà Th đã xây tường rào ranh giới bao xung quanh đất của bà Th. Năm 2019, mẹ tôi bán cho bà Ng phần đất còn lại của thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, xã A. T. Hiện nay, gia đình tôi nhất trí làm thủ tục để chuyển nhượng cho bà Th phần diện tích theo bà Th đã xây tường bao quanh. Làm thủ tục chuyển nhượng cấp cho bà Ng phần diện tích đất còn lại (Một bên giáp ranh giới tường rào bà Th đã xây năm 2010, một bên còn lại và phía sau giáp ranh giới nhà anh Phạm Hồng Qu). Nếu bà Th và bà Ng không giải quyết được, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hà Thị N và bà Phạm Thị Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc M trình bày tại Biên bản tự khai, Biên bản hòa giải: Bà Cao Thị Bích Th được bố mẹ chia cho đất giáp với đất nhà bà Phạm Thị Ng. Vì không có đường đi nên bà Ng đã hỏi mua lại một phần diện tích đất của mẹ tôi là bà Hà Thị N (mẹ tôi là bà Hà Thị N đứng tên trên Giấy CNQSD đất). Bà Th đã xây gạch làm tường rào bao quanh đất làm mốc ranh giới với đất của bà Ng, phía tường rào vuông góc ra đường bê tông. Từ năm 2010 đến năm 2019, bà Ng không có đường đi nên vẫn đi nhờ qua đất nhà tôi. Sau đó bà Ng có sang hỏi mẹ tôi để mua diện tích đất phía trước. Do bà Ng không có đường đi nên mẹ tôi nhất trí bán cho bà Ng diện tích đất phía trước nhà bà Ng để bà Ng có đường đi. Khi gia đình tôi bán cho bà Ng không đo đạc gì, nên không biết chính xác diện tích đất là bao nhiêu. Ranh giới mà gia đình tôi đã bán đất cho bà Th tôi xác định đúng như bà Th trình bày, phần đất của bà Th giáp nhà bà Ng là theo tường rào bà Th đã xây thẳng ra đường bê tông. Nếu bà Th và bà Ng không giải quyết được đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hà Thị N và bà Phạm Thị Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc S, anh Tạ Ngọc H, anh Tạ Ngọc Ph, chị Tạ Thị Thu T, chị Tạ Thị Thu Đ trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án: Các anh, chị đều xác định là con của bà Hà Thị N. Việc gia đình bà Hà Thị N chuyển nhượng đất cho bà Cao Thị Bích Th có chiều dài 13m, chiều rộng 8,8m, khi mua có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện trạng theo tường rào bà Th đã xây năm 2010. Nếu bà Th và bà Ng không giải quyết được đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hà Thị N và bà Phạm Thị Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc D và bà Cao Thị Kim O trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án: Bà Cao Thị Bích Th là em gái tôi (D, O). Tôi biết bà Th đang có tranh chấp về đất đai với bà Phạm Thị Ng do Toà án nhân dân thành phố T. Q giải quyết. Năm 2010, tôi có mua của bà Hà Thị N 01 diện tích đất thuộc một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 9 - địa chỉ thửa đất thôn Tr. V 2, xã A. T, huyện Y. S (nay là tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q), tỉnh Tuyên Quang, đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thị N đứng tên. Khi mua đất có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy xác nhận mua bán đất giữa hai bên gia đình, có xác nhận của tổ dân phố. Khi tôi (D, O) và bà Cao Thị Bích Th mua đất của bà Hà Thị N mỗi người một diện tích khác nhau, nhưng do là anh chị em ruột, nên bà Cao Thị Bích Th có đại diện tôi lập hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Hà Thị N. Cụ thể diện tích đất của tôi (D) giáp với đất của bà Th, đất của bà Th có chiều rộng khoảng 8,8 mét, chiều dài khoảng 13 mét, đất của bà Th giáp ranh với đất của bà Phạm Thị Ng sau này mua lại cũng của bà Hà Thị N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Hà Thị N từ năm 2010 thì tôi đã tiến hành xây nhà kiên cố để ở cho đến nay không tranh chấp đất với ai. Tôi xác định rõ phần đất đang có tranh chấp giữa bà Th với bà Ng là phần đất nằm trong diện tích đất của bà Th nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị N không liên quan gì đến đất, tài sản của gia đình tôi. Việc bà Ng mượn đất của bà Th để làm đường đi và nay bà Ng không trả lại đất cho bà Th tôi có biết. Tôi xác định rõ phần diện tích đất của bà Th đã cho bà Ng mượn để làm đường đi là đất của bà Th không liên quan gì đến đất đai, tài sản của tôi, nên tôi không đề nghị Toà án giải quyết nội dung gì về đất đai, tài sản với bất cứ ai.

Về tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập có lưu trong hồ sơ vụ án.

Toà án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ toàn bộ diện tích đất bà Th, đất bà Ng đang sử dụng và diện tích đất có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Bà Th đã chi trả xong tiền xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bẩy nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, đã hòa giải cho các bên đương sự nhiều lần, nhưng không thành. Các đương sự đều đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T. Q 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 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; 147; 157;

158; 227; 228; 235; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 175; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th về việc "*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"* với bị đơn bà Phạm Thị Ng.

2. Bà Cao Thị Bích Th được quyền sử dụng 14,4m^2 đất có trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: 00475/QSDĐ, ngày 20/10/1995 do Uỷ ban nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang cấp, đứng tên Hà Thị N). Đất được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 12, 10, (trong đó điểm 10 đến 11 là 5,47m, điểm 11 đến 12 là 6,61m, điểm 12 đến 10 là 5,74m); điểm 10 đến điểm 12 điểm 3 là ranh giới đất của bà Cao Thị Bích Th với đất của bà Phạm Thị Ng, như Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang biên tập ngày 29/8/2024 kèm theo bản án này.

3. Buộc bà Phạm Thị Ng có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích Th tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bẩy nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

4. Án phí:

- Bà Phạm Thị Ng phải nộp 300.0000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị Bích Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích Th toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 000000811475, ngày 28 tháng 11 năm 2023, Mã thông báo: Q1VD7M5H7T, ký bởi Công ty cổ phần thanh toán quốc gia Việt Nam.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả tiền, quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án theo quy đinh.

Ngày 02 tháng 10 năm 2024 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Ng kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân thành phố T. Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, chấp nhận kháng cáo của bà, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Phạm Thị Ng giữ nguyên nội dung kháng cáo bản án. Bà Ng trình bày: Năm 2019 bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hà Thị N với diện tích 240m^2, tại thửa đất số theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hà Thị N, khi thực hiện chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc thực địa diện tích đất chuyển nhượng, nhưng diện tích đất là căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho gia đình bà Hà Thị N. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà đã yêu cầu gia đình bà N đến phòng công chứng Nhà nước số 01 tỉnh Tuyên Quang để thực hiện công chứng nhưng vì chồng bà N chết, các con bà N không có mặt đủ, vướng về thủ tục nên không thực hiện được và bà đã sử dụng ổn định diện tích đất nhận chuyển nhượng. Bà Ng xác định bà Th cho rằng bà Ng tranh chấp 14,4m^2 đất với bà Th là không đúng, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T. Q. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định diện tích 14,4m^2 đất hiện đang có tranh chấp là của bà Ng; căn cứ theo bản đồ 299 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2019 của bà Ng và bà N.

Nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th xác định: Nội dung kháng cáo và trình bày của bà Ng là không có căn cứ, bà Th không nhất trí với ý kiến của bà Ng. Diện tích đất có tranh chấp 14,4m^2 thuộc quyền sử dụng của bà, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2010, bà Hà Thị N và các con của bà Hà Thị N là những người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đều xác định diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà, vì khi chuyển nhượng các cạnh đã thể hiện cụ thể, rõ ràng; ranh giới đất nhận chuyển nhượng của gia đình bà N đã cho thợ xây gạch xỉ trên đất cụ thể, thời điểm đó do bà Ng không có lối đi vào đất nhà bà Ng xin đi nhờ qua đất, do là bạn bè bà đã tạo điều kiện cho bà Ng đi nhờ; năm 2019 bà Ng mới nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình bà N giáp với đất của gia đình nhà bà, bà Ng xác định đất tranh chấp của bà Ng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo bản án của bà Ng.

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 quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ và đánh giá xác

định diện tích đất tranh chấp 14,4m^2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th là có căn cứ, phù hợp theo quy đinh của pháp luật. Bà Phạm Thị Ng kháng cáo bản án, tại cấp phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ mới để xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Ng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Ng phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 02/10/2023, bị đơn bà Phạm Thị Ng kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Đơn kháng cáo của đương sự là hợp lệ, trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn trong vụ án:

[2.1]. Nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th xác định năm 2010 bà và bà O, ông D nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà N. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà N, phần đất của bà Th đã thuê thợ xây bao xung quanh diện tích nhận chuyển nhượng có chiều cao khoảng 60cm. Phía đằng trước bên trái giáp đường dân sinh do bà Ng không có lối vào nhà nên xin bà làm đường đi nhờ, đến năm 2019 bà Ng mua diện tích đất của gia đình bà N ở sát phần đất bà N đã chuyển nhượng cho bà. Năm 2022 bà xây dựng tường rào phần đất của gia đình thì bà Ng ngăn cản không cho xây dựng tường rào trên diện tích bà cho bà Ng mượn, xác định phần đất tranh chấp là của bà Ng đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà N từ năm 2019.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 12/11/2010, bà Hà Thị N và các con của bà N đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị Bích Th, ông Cao Ngọc D, bà Cao Thị Kim O (là 03 chị em ruột) 01 diện tích đất tại tờ bản đồ số 9; địa chỉ tại thôn Tr. V, xã A. T, huyện Y. S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00475 do Ủy ban nhân dân huyện Y. S cấp cho bà Hà Thị N ngày 20/10/1995 (hiện nay thuộc tổ 9, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang). Theo Hợp đồng chuyển nhượng (tại bút lục

số 22d trong hồ sơ vụ án) thể hiện *"... Bên A: Tôi là Hà Thị N nhất trí thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ số đất là diện tích thẳng ra phía trước đất của 03 người là Bà Cao Thị Kim O + Ông Cao Ngọc D + Bà Cao Thị Bích Th 01 bên giáp đất bà Nguyễn Thị K; 01 bên là đường dân sinh đi vào thôn; 01 bên giáp đất của Bà Hà Thị N, là tôi. Riêng chỗ hố bom, búi tre là mảnh đất trong cùng có đằng sau giáp đất của bà B, tôi đồng ý cho hộ Bà Cao Thị Bích Th với diện tích chiều dài là 13m; chiều rộng 8,8m, thẳng đất của Bà Th ra đến giáp với đường dân sinh của thôn. Số diện tích đất này thuộc tờ bản đồ số 9 số sổ cấp 00475; thửa 257; địa chỉ tại thôn Tr. V 2, xã A. T, Tphố Tuyên Quang. Giá chuyển nhượng: Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 60.000.000đ..."*. Người chuyển nhượng Hà Thị N, đại diện gia đình bà N con trai Tạ Ngọc M (ký tên). Người nhận chuyển nhượng (đại diện) Cao Thị Bích Th, hộ mua đất Cao Ngọc D, Cao Thị Kim O (ký tên).

Ngày 30/9/2019, bà Hà Thị N và các con của bà N đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ng. Theo Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu (tại bút lục số 80 tại hồ sơ vụ án) thể hiện: "*...Tên tôi là Hà Thị N thôn Tr. V II xã A. T - Thành phố T. Q - Tỉnh Tuyên Quang. Gia đình tôi không có nhu cầu sử dụng thửa đất số 257 tờ bản đồ số 9, diện tích 240m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0569472 vào số cấp Giấy chứng nhận sô 00475 ngày 20/10/1995. Vì thế tôi đã nhượng lại (bán) cho gia đình bà Phạm Thị Ng cùng thôn Tr. V II xã A. T tp T. Q - T Tuyên Quang với số tiền là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu đồng). Với sự nhất trí của tôi và các con tôi cùng ký nhận vào giấy này. Từ nay về sau này thửa đất số 257 tờ bản đồ số 9 diện tích 240m^2 thuộc về gia đình bà Phạm Thị Ng. Gia đình bà Phạm Thị Ng toàn quyền sử dụng hợp pháp trên mảnh đất này. Gia đình tôi cam đoan từ nay về sau không tranh chấp, khiếu nại gì về sau (cam kết sau này sẽ chuyển nhượng thửa đất 257 sang cho gia đình bà Phạm Thị Ng) gia đình tôi đã nhận đủ số tiền là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu đồng chẵn) từ gia đình bà Phạm Thị Ng. Tôi và các con tôi cùng ký nhận"*. Con trai: Tạ Ngọc Ph, Tạ Ngọc S, Tạ Ngọc H, Tạ Ngọc M; người giao (bên bán) Hà Thị N (ký tên). Người nhận (bên mua) Phạm Thị Ng (ký tên).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị N với bà Cao Thị Bích Th, bà Cao Thị Kim O, ông Cao Ngọc D năm 2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị N với bà Phạm Thị Ng năm 2019 nêu trên chưa được công chứng, chứng thực; chưa được cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai xác nhận, chỉnh lý biến động việc sử dụng đất chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, ý kiến của các đương sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ

án. Bà Hà Thị N và các con của bà Hà Thị N xác nhận diện tích đất chuyển nhượng năm 2010 và 2019 theo hợp đồng chuyển nhượng là đúng. Đối với diện tích đất chuyển nhượng năm 2010 cho bà Cao Thị Bích Th, sau khi nhận đất chuyển nhượng bà Th đã thuê thợ xây gạch bao quanh khu đất nhận chuyển nhượng cùng với đất của mẹ đẻ bà Th cho bà Th; phần đất hiện có tranh chấp xác định thuộc quyền sử dụng của bà Th.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, giao diện tích đất có tranh chấp cho nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th được quản lý, sử dụng.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo bản án của bị đơn bà Phạm Thị Ng:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ, đánh giá và xác định diện tích đất hiện có tranh chấp, giao cho nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo bà Phạm Thị Ng không xuất trình, cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới xác định diện tích đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Ng; do đó không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Ng. Vì vậy, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang theo như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn bà Phạm Thị Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo bản án của bị đơn bà Phạm Thị Ng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST, ngày 21/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; 147; 157; 158; 227; 228; 235; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 175; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Bích Th về việc "*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"* với bị đơn bà Phạm Thị Ng.

2. Bà Cao Thị Bích Th được quyền sử dụng 14,4m^2 đất có trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 09, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: 00475/QSDĐ, ngày 20/10/1995 do Uỷ ban nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang cấp, đứng tên Hà Thị N). Đất được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 12, 10, (trong đó điểm 10 đến 11 là 5,47m, điểm 11 đến 12 là 6,61m, điểm 12 đến 10 là 5,74m); điểm 10 đến điểm 12 điểm 3 là ranh giới đất của bà Cao Thị Bích Th với đất của bà Phạm Thị Ng, như Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang biên tập ngày 29/8/2024 kèm theo bản án này.

3. Buộc bà Phạm Thị Ng có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích Th tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bẩy nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Khoản tiền phải hoàn trả lại trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Ng phải nộp 300.0000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị Bích Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích Th toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 000000811475, ngày 28 tháng 11 năm 2023, Mã thông báo: Q1VD7M5H7T, ký bởi Công ty cổ phần thanh toán quốc gia Việt Nam.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/24 - Số 0000168, ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 21/01/2025.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tp T. Q;
- THADS tp T. Q;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Phúc An Hoành