

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

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

Bản án số: **148/2023/DS-PT**

Ngày: 29/3/2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy GCNQSDĐ; yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hồ Sỹ Hưng

Các Thẩm phán: Ông Võ Hồng Sơn

Bà Lê Thị Thúy Bình.

Thư ký Toà án: Bà Đặng Thị Xuân Thành, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Hoàng Thị Hải, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 262/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy GCNQSDĐ; yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Hà Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2412/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: phường M, thành phố G, tỉnh Hà Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1965.

Địa chỉ: xã A, thành phố G, tỉnh Hà Giang (có mặt).

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

+ Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1968; địa chỉ phường M, thành phố G, tỉnh Hà Giang (có mặt).

+ Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Z, xã A, thành phố G, tỉnh Hà Giang (có mặt).

+ UBND thành phố G, tỉnh Hà Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2016, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/01/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2007, bà mua của bà Bảo Thị K một mảnh đất với tổng diện tích là 543m², chiều dài 26m, chiều rộng 15m, đã được UBND thị xã G (nay là thành phố G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AH 5708741 thuộc thôn Z, xã A, thị xã G mang tên Vũ Văn T1 và Nguyễn Thị T. Sau khi mua đất bà T đã trồng cây keo trên toàn bộ diện tích đất, nhưng đến năm 2008, bà Phạm Thị T2 xây nhà cấp IV đã lấn chiếm sang phần diện tích phía nam của mảnh đất bà đã mua, nên xảy ra tranh chấp. Ngày 26/02/2016, UBND xã A mời hai bên lên xã giải quyết nhưng không giải quyết được, nên bà T khởi kiện yêu cầu bà T2 phải đập bỏ ngôi nhà xây cấp IV đã xây dựng sang đất nhà bà và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T yêu cầu bà T2 trả lại diện tích đã lấn chiếm cho gia đình bà là 47,7m²; nếu thỏa thuận thì bà T nhất trí để lại diện tích bị lấn chiếm với giá hợp lý và nếu giá cả không hợp lý thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, không nhất trí đối với việc bà T2 yêu cầu vợ chồng bà phải bồi thường thiệt hại về tài sản do phần giáp ranh đất giữa hai nhà, bà T thuê bà T2 trồng chuối, cây keo trồng xa đất nhà bà T2 không thể làm gây ảnh hưởng hư hỏng đến mái nhà cũng như nứt tường nhà bà T2 nên bà T không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại cho bà T2.

Bị đơn bà Phạm Thị T2 trình bày: Năm 2007, bà mua một mảnh đất của bà Bảo Thị K tại thôn Z, xã A, thành phố G với diện tích 175m². Khi bà K bàn giao đất cho bà có bà Nguyễn Thị T chứng kiến và khi động thổ xây nhà có bà K, bà T, ông T1 cũng chứng kiến và không ai có ý kiến gì. Thời điểm bà mua đất, bà K cũng bán một mảnh đất ở cạnh đất của bà cho bà T và cùng làm các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cùng thời điểm. Đến năm 2016, khi bà T cho rằng bà làm nhà lấn chiếm sang đất của bà T và yêu cầu bà trả lại phần đất lấn chiếm cho bà T thì bà T2 nói cho chị Hoàng Thị H là con gái của bà K đang được quyền sở hữu đất của bà K (bà K đã chết) về việc yêu cầu chị H phải trả lại đất bằng số diện tích đất phải trả cho bà T để trả lại đất cho bà T, nhưng chị H không đồng ý, đồng thời yêu cầu bà T phải bồi thường việc dỡ nhà nhưng bà T cũng không đồng ý.

Bà T2 khẳng định bà xây nhà trên đúng vị trí đất được cấp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Đồng thời, bà T2 có đơn phản tố và cho rằng, thực

tế cây keo bà T đã khai thác hết nhưng khi đi thăm định vẫn còn các gốc cây keo giáp đất nhà bà T2 1,5-1,6m, quá trình bà T trồng được 9-10 năm không phát cành tia lá, khiến cho sâu róm vào nhà bà T2, cành cây đập vào mái nhà làm vỡ mái, nứt tường nhà, bà T2 đã nhắc nhở nhiều lần nhưng bà T không khắc phục, nên bà T2 yêu cầu bà T, ông T1 bồi thường, tổng cộng là 70.525.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà T2 rút một phần yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại và chỉ cầu ông T1, bà T bồi thường cho bà tiền sửa 30m² tường bị hỏng trị giá 15.000.000 đồng và 80 tấm **proximăng** (bao gồm tiền công lợp mái) trị giá 4.400.000 đồng, tổng số tiền bồi thường là 19.400.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 trình bày: Ông nhất trí với nội dung sự việc như nguyên đơn - bà T vợ ông đã trình bày và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà T2 trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông theo đúng diện tích GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị H trình bày: Chị H xác nhận mẹ chị là bà Bảo Thị K chuyển nhượng đất cho bà T, bà T2 là đúng, khi đó chị cũng được biết và tham gia. Khi mua không đo đạc đất, chỉ áng chừng và xác định các điểm giáp ranh, thỏa thuận miệng và trả tiền xong, phần đất ban đầu mẹ chị thỏa thuận bán cho bà T rộng 12m sâu 26m, khoảng 01 tuần sau mới đến trụ sở xã làm hợp đồng chuyển nhượng. Chị không nhớ chính xác thời gian nhưng khoảng 1 tháng sau thì anh V là cán bộ địa chính xuống đo đạc với sự có mặt của bà K và chị H, vợ chồng bà T, bà T2. Khi đo, phát sinh ra một phần diện tích có cạnh phía đông không rõ hình thù nên bà T2 khuyên bà T mua nốt cho đẹp đất và 01 phần diện tích đất giáp phía sau đất của bà T đã mua; giáp nhà ông X và giáp đất bà T2 đã mua, vì lý do phần giáp đất bà K mẹ chị đã bán cho bà T2 thì không còn lối vào. Bà T đồng ý mua thêm 02 phần đất này cho liền thổ đất nhà bà T sẽ có 02 mặt tiền cùng nằm trên trục đường đi vào thôn Z. Phần đất bán cho bà T2 từ điểm 26m đo sang rộng 5m bám đường, chiều sâu hết đất nhà chị H, 1 cạnh 35m giáp đất bà T, 1 cạnh 38m giáp đất còn lại của nhà chị. Tổng diện tích đất đã bán cho bà T, bà T2 tại thời điểm bán chưa xác định được là bao nhiêu, đo đạc xong thì xác định được đất của nhà bà T là 543m², bà T2 là 175m². Sau khi 02 gia đình được cấp GCNQSDĐ, bà T2 làm nhà xong thì bà T mới thuê bà T2 trồng keo, trồng chuối. Việc bà T2 làm nhà các gia đình đều biết, khi xác định vị trí đất, vợ chồng bà T, bà T2 cùng có mặt. Trong khoảng thời gian 6 năm từ năm 2007, khi bà K chuyển nhượng đất đến năm 2013 khi bà K mất, bà T không có thắc mắc gì trong khi bà T ngày nào cũng đi qua đó. Nếu đất bà T bị thiếu thì bà T không thể không biết nên chị H không đồng ý với quan điểm của bà T cho rằng đất nhà bà T bị thiếu là do bà T2 xây nhà lấn chiếm sang. Ngoài ra, chị H cũng cho rằng cách thức đo của mỗi người là khác nhau dẫn đến kết quả có thể thay đổi. Thực tế trước đây đo diện tích đất chồng lấn là 87,3m², lần sau lại kết luận là 47,7m² nên các kết quả này đều không chính xác, không phải vì do cán bộ địa chính

đo sai mà do hiện trạng đất không còn nguyên vẹn, ví dụ bà T2, ông X đã xây nhà, chuối và keo đã bị khai thác. Thời điểm đo đất để cấp GCNQSDĐ cũng có thể không chính xác vì khi đó có nhiều cây cỏ cao mọc um tùm. Đúng ra, việc tranh chấp giữa 02 gia đình, chị H không còn liên quan nữa vì đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và giao nhận đất, tuy nhiên để hỗ trợ và giúp các gia đình ổn định cuộc sống chị H cũng đồng ý tham gia giải quyết, chứ bản thân chị không phải chịu trách nhiệm gì. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 và biên bản thẩm tra có chữ ký của bà K (*mẹ chị H*) là đúng vì bà K là người chuyển nhượng. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng, xã xác nhận không có tranh chấp, cơ quan chuyên môn đến đo đạc, tại Biên bản thẩm tra ngày 30/8/2007 chị H cho rằng hình vẽ trong biên bản thẩm định không đúng sự thỏa thuận của bà K và bà T tại điểm 12m kéo xuống 26m bám đường vào thôn Z nên chị H không nhất trí với yêu cầu của bà T cho rằng bà T2 làm nhà sai vị trí lấn chiếm sang đất của bà T. Đối với yêu cầu phản tố của bà T2 vì không liên quan nên chị H không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố G có ý kiến tại Văn bản số 272/UBND-TNMT ngày 15/02/2022 như sau: UBND thành phố G không nhất trí với đề nghị của bà T2 yêu cầu xem xét lại sơ đồ diện tích đất của bà T trong GCNQSDĐ số AH570874 do UBND thị xã G (*nay là thành phố G*) cấp ngày 17/9/2007 cho bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1, vì việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị T theo Quyết định số 4774/QĐ-UBND ngày 17/9/2007 là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện tại, diện tích đất trên thực địa của hộ ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị T bị thiếu hụt so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ được cấp và diện tích thực tế các bên đã nhận chuyển nhượng.

Theo hệ tọa độ Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp (*hệ tọa độ cấp GCNQSDĐ đất cho vợ chồng bà T, ông T1 và bà T2*) thì diện tích đất vợ chồng bà T, ông T1 và bà T2 đang tranh chấp có sự thay đổi và được xác định là $64m^2$ (*tăng lên $16,3m^2$ so với đánh giá của Tòa án nhân dân thành phố G tại Bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số 06-2020 xã A với ranh giới thửa đất số 60A và 60B, tờ bản đồ số 46 theo trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp*), những điểm chưa được đặt tên trên các cạnh thửa sẽ được đặt tên bổ sung, theo đó diện tích đất bà T và bà T2 có tranh chấp được xác định các cạnh thửa gồm: X1, X2, X3, TA4, X4, X5, T4, H3 khép về X1, có kèm theo Bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số 06-2020 xã A với ranh giới thửa đất số 60A và 60B, tờ bản đồ số 46 theo trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp.

Người làm chứng, ông Phạm Xuân V - Công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G trình bày: Thời điểm các đương sự thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau mấy lần, diễn biến như thế nào ông không biết, vì không chứng kiến. Sau khi các hộ dân nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, theo

nhiệm vụ được lãnh đạo đơn vị phân công, ông đã tiến hành đo đạc ngoài thực địa theo các mốc giới do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng xác định và chỉ dẫn. Tại buổi thẩm tra đất, với sự chứng kiến của các thành phần tham gia gồm bên chuyển nhượng (bà K); các bên nhận chuyển nhượng (vợ chồng bà T, ông T1 và bà T2); hộ liên kề (ông X), ông V và cán bộ địa chính xã A (bà Nguyễn TH) đã tiến hành đo đạc bằng thước dây, đối chiếu giữa kết quả đo đạc thực tế phù hợp với hình dáng thửa đất trên bản đồ địa chính nên ông đã tiến hành vẽ sơ đồ khu đất bà K chuyển nhượng cho bà T, ông T1 và bà T2, được các bên ký tên xác nhận trong Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau này, gia đình bà T2 và gia đình bà T được cấp GCNQSDĐ hoàn toàn trùng khớp với sơ đồ ông V đã kẻ vẽ. Ông V khẳng định, quá trình thực hiện nhiệm vụ ông đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo các quy định của pháp luật và bảo đảm khách, quan vô tư.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang căn cứ căn cứ Điều 26; Điều 34; khoản 2 Điều 37; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 4 Điều 49; khoản 2 Điều 52; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Phạm Thị T2 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm của bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1 do xây nhà sai vị trí là 64m² theo các điểm X1, X2, X3, TA4, X4, X5, T4, H3 khép về X1.

Buộc bà Phạm Thị T2 phải tháo dỡ tài sản là một phần ngôi nhà xây cấp IV làm trên diện tích 64m² đất trồng lúa để trả lại mặt bằng cho bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1.

Bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 60a, tờ bản đồ số 46, bản đồ địa chính xã A, thành phố G gồm 505, 5m², tứ cận thửa đất như sau:

- *Phía đông*: Giáp đường bê tông đường đi ao sen, gồm các điểm T5, X6, X1, X2;

- *Phía tây*: Giáp đất ông Nguyễn Quang Q; đường bê tông đi vào trong xóm, gồm các điểm T1, X9, X8, X7, X5, X4;

- *Phía nam*: Giáp đất bà T2 gồm các điểm X4, T4A, X3, P2

- *Phía bắc*: Giáp đường bê tông gồm các điểm T1, T2, T5.

(Có Bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số 06-2020 xã A với ranh giới thửa đất số 60a và 60b, tờ bản đồ số 46 theo trích lục tờ bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất theo đúng hiện trạng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1 bồi thường thiệt hại tài sản bị hư hỏng tương ứng số tiền 19.400.000đ (*mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng:

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (lần 1)*: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 10.198.622đ (*mười triệu một trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi hai đồng*), đã thi hành xong; bà Phạm Thị T2 tự nguyện chịu số tiền 7.438.351đ (*bảy triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi một đồng*), đã thi hành xong.

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bổ sung)*: Bà Phạm Thị T2 phải chịu số tiền là 1.200.000đ (*một triệu hai trăm nghìn đồng*), đã thi hành xong.

- *Chi phí định giá tài sản (lần 1)*: Bà Phạm Thị T2 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 700.000đ (*bảy trăm nghìn đồng*), đã thi hành xong.

- *Chi phí thẩm định và định giá tài sản (lần 2)*: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu số tiền 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), đã thi hành xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 07/7/2022, bị đơn là bà Phạm Thị T2 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đề nghị được thỏa thuận và đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đánh giá nội dung thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không trái đạo đức, pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở những ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 07/7/2022, bị đơn là bà Phạm Thị T2 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang là trong thời hạn luật định, được xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố G, tỉnh Hà Giang vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và việc vắng mặt này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị T2:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 (BL344) thể hiện bà Bảo Thị K chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông T1 thửa đất có chiều rộng 12m, dài 26m (*phía đông giáp đường nhựa; phía tây giáp đất bà K và ông X; phía nam giáp đất bà K, phía bắc giáp đường nhựa dân sinh*); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2007 (BL357) thể hiện bà Bảo Thị K chuyển nhượng cho bà T2 thửa đất có chiều rộng 05m, dài 35m (*phía đông giáp đường dân sinh; phía tây giáp đất ông Bùi Văn Toàn; phía nam giáp đất bà K; phía bắc giáp đất ông T1, bà T*). Tại Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất ngày 30/8/2007 (BL 350, 359) thể hiện tổng diện tích đất tại thửa 60a bà K chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông T1 là 543m²; thửa đất số 60b bà K chuyển nhượng cho bà T2 là 175m² (*có kèm theo kích thước các cạnh trên sơ đồ hình vẽ*). Cùng ngày 17/9/2007 vợ chồng bà T, ông T1 được UBND thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 570874, bà T2 được UBND thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 570873 theo đúng diện tích đất thể hiện trong biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên trình bày không thống nhất về ranh giới, mốc giới, hình thể, chiều dài các cạnh của thửa đất khi thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 giữa bà K với vợ chồng bà T, ông T1 (BL344) ghi “*rộng 12m, dài 26m*” và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2007 giữa bà K và bà T2 (BL357) ghi “*rộng 5m, dài 35m*”, không ghi các mốc giới được xác định tại các điểm cụ thể, không xác định kích thước chi tiết từng cạnh của thửa đất, không ghi tổng diện tích đất chuyển nhượng, đồng thời theo Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất ngày 30/8/2007 (BL350, 359) thể hiện thì ông Phạm Xuân V, công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành đo vẽ sơ đồ chi tiết hình thể thửa đất, kích thước các cạnh và diện tích từng thửa đất mà bà K đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông T1 và bà T2; biên bản có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia gồm bà T, ông T1, bà T2, bà K, ông X (*hộ liền kề*) và bà Nguyễn TH (*cán bộ địa chính xã*). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã G cấp cho bà T, ông T1 và bà T2 là hoàn toàn trùng khớp nhau về hình thể thửa đất, tổng diện tích đất; trong đó diện tích đất bà K chuyển nhượng cho

bà T, ông T1 tại thửa đất 60a, tờ bản đồ số 46 là 543m², diện tích đất bà K chuyển nhượng cho bà T2 tại thửa đất số 60b, tờ bản đồ số 46 là 175m² là có căn cứ.

Như vậy, nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp đều của bà Bảo Thị K chuyển nhượng và các thửa đất của cả hai bên bà T và bà T2 đều đã được UBND thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có khiếu nại, nên diện tích đất của các bên được xác định theo đúng hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Theo trình bày của các bên đương sự thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà T đã thuê mẹ con bà T2 trồng cây keo, cây chuối trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà K. Khoảng cuối năm 2007, khi bà T2 xây nhà thì các bên gồm bà K (thời điểm đó còn sống), chị H, bà T2 và bà T cùng xác định diện tích đất để bà T2 xây dựng. Mặc dù các bên không tiến hành đo đạc xác định lại ranh giới, mốc giới theo sơ đồ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lập biên bản thể hiện các bên cùng tham gia xác định lại mốc giới, ranh giới, nhưng thực tế khi bà T2 xây nhà và ở từ năm 2007 thì bà T không có ý kiến, không tranh chấp và mặc nhiên thừa nhận việc xây nhà và sử dụng đất của bà T2. Như vậy, việc các bên sử dụng đất không đúng vị trí đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do các bên tự xác định ranh giới, mốc giới không đúng.

[2.3] Về hiện trạng sử dụng đất:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2020 (*mảnh trích đo địa chính số 06-2020 ngày 26/6/2020*), theo chỉ dẫn của các đương sự thể hiện diện tích đất bà T2 làm nhà cấp IV không đúng vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, lấn sang đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông T1 là 47,7m². Theo bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính số 06-2020, xã A với ranh giới thửa đất số 60a và 60b, tờ bản đồ số 46 theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp (*nghĩa là lồng ghép kết quả đo đạc tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ với hệ tọa độ cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà T, ông T1 và bà T2*), thì diện tích đất bà T2 xây nhà sai vị trí, lấn sang đất của gia đình bà T, ông T1 là 64m². Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, quá trình quản lý sử dụng, phân ranh giới giữa đất nhà bà T và nhà bà T2 không xây dựng tường rào bao quanh, mà trên phần đất của bà T chỉ trồng keo, trồng chuối, nên dẫn đến việc bà T2 xây dựng nhà sai vị trí, lấn sang đất của bà T 64m² và buộc bà T2 phải có trách nhiệm tháo dỡ một phần nhà xây cấp IV xây sai vị trí diện tích này theo các điểm X1, X2, X3, TA4, X4, X5, T4, H3 khép về X1 (*theo Bản đồ lồng ghép*), để trả lại đất cho bà T, ông T1 quản lý, sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đã đề nghị được thỏa thuận về việc giải

quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận cho các đương sự thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

[2.4] Nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa:

Các bên đương sự xác định giá trị diện tích đất tranh chấp là 155.000.000 đồng và thỏa thuận mỗi bên sẽ chịu trách nhiệm một phần để được tiếp tục sử dụng ổn định đối với diện tích đất mà mỗi bên đang sử dụng theo hiện trạng, trong đó:

Chị Hoàng Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Văn T1 số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); bà Phạm Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1 số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và được quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng tại thửa đất số 60b tờ bản đồ số 46 xã A, thành phố G, tỉnh Hà Giang; bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Văn T1 **tự chịu trách nhiệm với số tiền là 25.000.000 đồng** và được quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng tại thửa đất số 60a tờ bản đồ số 46 xã A, thành phố G, tỉnh Hà Giang.

Các đương sự thống nhất tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích hiện trạng đang sử dụng thể hiện tại Bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính (kèm theo bản án sơ thẩm) theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận đó là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên cần được công nhận. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là bà Phạm Thị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Đồng thời, cần xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

Tổng giá trị diện tích đất tranh chấp là 155.000.000 đồng, trong đó:

Bà Phạm Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Văn T1 số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và được quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng tại thửa đất số 60b tờ bản đồ số 46 xã A, thành phố G, tỉnh Hà Giang.

Chị Hoàng Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Văn T1 số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Văn T1 **tự chịu trách nhiệm với số tiền là 25.000.000 đồng** và được quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng tại thửa đất số 60a tờ bản đồ số 46 xã A, thành phố G, tỉnh Hà Giang.

Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích hiện trạng đang sử dụng thể hiện tại Bản đồ lồng ghép ranh giới mảnh trích đo địa chính (kèm theo bản án sơ thẩm) theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí: Bà Phạm Thị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000089 ngày 11/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang.

Xác định lại án phí sơ thẩm như sau:

Bà Phạm Thị T2 phải chịu 750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm ($30.000.000 \text{ đồng} \times 5\% : 2$), được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.760.000 đồng tại Biên lai số 00468 ngày 06/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang; trả lại bà T2 số tiền còn lại là 1.010.000 đồng.

Chị Hoàng Thị H phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm ($100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% : 2$).

Bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Văn T1 phải chịu 625.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm ($25.000.000 \text{ đồng} \times 5\% : 2$), được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.000.000 đồng tại Biên lai số 00347 ngày 06/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang; trả lại bà T số tiền còn lại là 2.375.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả. Lãi suất do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định khoản 1 hoặc khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Võ Hồng Sơn

Lê Thị Thúy Bình

Hồ Sỹ Hưng

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Hồ Sỹ Hưng