

Bản án số: 09/2024/DS-PT
Ngày 18/01/2024
V/v Tranh chấp quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Hiến

Các thẩm phán: Ông Hoàng Quý Sửu

Ông Lê Quý My

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Thuý Linh, Thư ký
Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Giang, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2023/TLPT-DS ngày 24/10/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ tại tổ G (tổ A cũ), phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Bùi Văn L1, Văn phòng L6, Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1935; địa chỉ tại tổ G, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt. Ủy quyền cho các con: - Anh Nguyễn Hải L2, sinh năm 1971; địa chỉ tại tổ G, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

- Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1973; địa chỉ tại số nhà C, ngõ F, tổ B, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1975; địa chỉ tại B, khu đô thị N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: - Ông Lê Đức H2, sinh năm 1962 (đã chết ngày 27/5/2020). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H2: Anh Lê Đức H3 (con ông H2, bà L) sinh năm 1986; địa chỉ tại tổ G, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

- Bà Quách Thị T (vợ ông H), sinh năm 1935; địa chỉ tại tổ G, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt. Ủy quyền cho các con: Anh Nguyễn Hải L2, anh Nguyễn Thanh H1, chị Nguyễn Thị Bích N; đều có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Trần Như L3, sinh năm 1961; bà Hoàng Thị T1; sinh 1960; bà Nguyễn Thị Ý, sinh năm 1952; ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1942; ông Nguyễn Thế T2, sinh năm 1956; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức H2 (đã chết ngày 27/5/2020) người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H2 anh Lê Đức H3 thống nhất trình bày:

Ngày 03/5/1999 vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Như L3 ở tổ A (nay là tổ G), phường P, thành phố T gồm 02 gian nhà cấp 4, các công trình phụ, vườn cây ăn quả trên diện tích đất ông L3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số B 933636 ngày 02/01/1994 theo bản đồ 299 gồm 02 thửa là thửa 133 tờ bản đồ số 8 diện tích 990m² loại đất thổ cư và thửa 112 tờ bản đồ số 8 diện tích là 212m² loại đất ao. Việc chuyển nhượng giữa hai bên được xác lập 03 văn bản viết tay đều ghi ngày 03/5/1999, gồm đơn xin bán nhà và hoa màu do ông L3 viết, đơn xin mua nhà do bà L viết (có vẽ sơ đồ nhưng không ghi kích thước, các hộ giáp ranh liền kề trong đó có ông H ký xác nhận) và giấy biên nhận nhận tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà L chuyển đến ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định.

Năm 2008 Nhà nước có chủ trương cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính, do điều kiện chưa có tiền nộp thuế chuyển nhượng nên bà L có nhờ ông L3 cấp đổi GCNQSDĐ. Ngày 08/7/2008 U cấp 02 GCNQSDĐ, một giấy số AK 992176 mang tên Trần Như L3 thửa 532 tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa 133 tờ bản đồ số 8 – bản đồ 299) diện tích 816m² trong đó có 300m² đất thổ cư, 516m² đất cây lâu năm; một giấy số AK 992177 mang tên Trần Như L3 thửa 531 tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa 112 tờ bản đồ số 8 – bản đồ 299) diện tích 256m² loại đất nuôi trồng thủy sản (trong phần VI của GCNQSDĐ – Những thay đổi sau khi cấp GCNQSSĐĐ có ghi đã chuyển nhượng 126m² (phần chuyển nhượng cho hộ ông H).

Đến tháng 5/2014 bà L và ông L3 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường P chứng thực (ghi tháng 5/2014, không ghi ngày). Ngày 30/5/2014 bà L được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nói trên với tổng diện tích là 946m²; trong đó có 300m² đất thổ cư, tích 516m² đất cây lâu năm và 130m² đất ao.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà L cho rằng hiện trạng đất nhận bàn giao của ông L3 nhỏ hơn diện tích đất bà được cấp GCNQSDĐ ngày 30/5/2014. Phần diện tích còn thiếu so với GCNQSDĐ cấp ngày 30/5/2014 là do bị lấn chiếm trước thời điểm ngày 03/5/1999 vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L3. Nên bà L không có thông tin chính xác về vị trí, diện tích đất

bị lấn chiếm và người đã lấn chiếm diện tích đất này. Tháng 7/2015 bà L thuê Công ty cổ phần Đ đo lại thì thấy diện tích đất bị thiếu, bà L đã làm đơn đề nghị UBND phường xem xét giải quyết. Tại Biên bản hòa giải do UBND phường P lập ngày 16/8/2015 và ngày 28/8/2015, bà L cho rằng gia đình ông H là hộ liền kề lấn tại 02 vị trí với tổng diện tích là 171,5m² và gia đình bà Nguyễn Thị Ý hộ liền kề lấn 94,8m²; tổng cộng diện tích đất 02 hộ trên lấn chiếm của bà là 266,3m². Sau khi UBND phường P hoà giải không thành, ngày 10/4/2016 bà làm đơn khởi kiện cho rằng gia đình ông H lấn ở thửa 532 diện tích 150m² và ở thửa số 531 diện tích bị lấn chiếm là 49,4m², bà L yêu cầu gia đình ông H phải trả lại tổng cộng 199,4m² theo đúng ranh giới bản đồ địa chính. Còn diện tích đất bà Ý lấn chiếm đất của gia đình bà L thì bà L không yêu cầu giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất (ngày 14/11/2018) bà L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích bị lấn chiếm, xác định gia đình ông H lấn chiếm 131m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 532 và 24,9m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa 531. Trên diện tích đất lấn chiếm 131m² tại thửa 532 có một số cây như khế, vải, chè... do gia đình ông H trồng trước thời điểm vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng nhiều năm; còn trên diện tích đất 24,9m² tại thửa 531 là phía công không có tài sản gì. Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 (ngày 19/9/2023) bà L giữ nguyên ý kiến đã trình bày nêu trên và yêu cầu ông H, bà T phải thu hoạch các loại cây trước đây đã trồng trên diện tích đất 131m² thuộc thửa số 532 để trả đất cho bà L và trả bà L 24,9m² đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 531.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T (vợ ông H), người đại diện theo uỷ quyền của ông H và bà Thông thống n trình bày:

Gia đình ông H, bà T không lấn chiếm đất của gia đình ông L3 trước đây và không lấn chiếm đất của gia đình bà L sau khi bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L3 ở hai thửa đất như bà L khởi kiện. Vợ chồng ông H, bà T sử dụng đất ổn định từ năm 1970 đến nay. Ngày 03/01/1994 gia đình ông H được giấy CNQSDĐ số 00035/QSDĐ/PX mang tên Quách Thị T với diện tích là 992 m², trong đó thửa số 134 tờ bản đồ số 8 bản đồ 299 diện tích là 860m² đất thổ cư; thửa 110 tờ bản đồ số 8 bản đồ 299 diện tích là 132m² đất trồng lúa. Ngày 08/7/2008 được cấp đổi theo bản đồ địa chính thành 02 GCNQSDĐ; một giấy CNQSDĐ số AK 992174 diện tích 864m² tại thửa số 528 (giáp ranh với thửa 532), trong đó đất ở là 450 m², đất trồng cây lâu năm là 414m²; một CNQSDĐ số AK 992175 diện tích là 132m² đất trồng lúa tại thửa số 527.

Còn thửa đất 2045 tờ bản đồ số 4 diện tích 126m² có nguồn gốc trước đây là cái ao (hố bom) của gia đình ông L3; theo bản đồ 299 là thửa 112 ghi diện tích là 212m², theo bản đồ địa chính là thửa số 531 ghi diện tích là 256 m². Năm 1997 giữa ông L3 và ông H thống nhất lấp ao (hố bom) do ông H mua đất về lấp rồi cùng sử dụng chung, sau đó ông L3 chia cho ông H ½ diện tích đất này. Đến năm 2010 ông H đã làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất này sang tên ông H và được xác định thửa mới là thửa số 2045 (giáp ranh với thửa 531) tờ bản đồ địa chính số 4, có diện tích là 126m².

Tại thời điểm vợ chồng ông L3 bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà L (ngày 03/5/1999), ông H có đất liền kề thửa đất số 531 và 532 được vợ chồng ông L3 và vợ chồng bà L mời thống nhất với vợ chồng ông L3 và vợ chồng bà L về ranh giới hiện trạng đất và ký chứng kiến nội dung các văn bản do bà L và ông L3 lập ngày 03/5/1999. Theo giấy chuyển nhượng và giấy nhận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông L3 và vợ chồng bà L lập ngày 03/5/1999, vợ chồng ông L3 chuyển nhượng cho bà L tổng diện tích cả 02 thửa theo hiện trạng là 816m². Thực tế theo số liệu đo đạc hiện trạng đất của hộ bà L tại thửa 532 có diện tích là 777,6m², thửa 531 có diện tích là 130m². Tổng cộng diện tích hai thửa là 907,6m²; diện tích đất này lớn hơn diện tích đất vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L3 theo thỏa thuận ngày 03/5/1999 là 91,6m².

Với các lý do trên ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật;

Người bán nhà đất cho bà L là ông Trần Như L3 và bà Hoàng Thị T1 thống nhất trình bày:

Diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà L ngày 03/5/1999 có nguồn gốc của bố đẻ ông là Trần Đình L4 khai phá từ năm 1970, sau đó tặng cho ông đến năm 1994 được cấp GCNQSDĐ. Đất có ranh giới giáp với đất của hộ bà Y và hộ ông H. Khi bán thì ông dẫn vợ chồng bà L, có cả ông N1 là bố đẻ bà L và ông L5 (hàng xóm) là thông gia của ông N1 đi bàn giao từng vị trí, mọi người đều công nhận, không ai có ý kiến gì. Khi bán nhà trong bì đồ của ông chưa có kích thước số liệu của các cạnh như hiện nay. Ông chỉ biết các cạnh lộ giới của ông liền kề với đất gia đình ông H luôn yên ổn, không ai tranh chấp của ai. Trên cao là vườn vải thiều đất của gia đình ông, phía dưới sâu là đất của ông H có cây khế đã ăn quả nhiều năm trước và một số cây khác ông H trồng thuộc đất của ông H (phía sau nhà) đó là thực tế khi ông bán nhà cũng là bờ lộ giới này được hình thành từ năm 1969 do bố ông tạo nên để khai phá đồi hoang.

Về cổng đi, đường đi, năm 1970 ông H bà T đã mở đi độc lập, sau một thời gian gia đình ông H sản xuất nước ngọt giải khát, xe công nông đã ra vào chở hàng đi bán thuận lợi. Đặc biệt là ngã ba cổng, ông tạo ra độ cua lớn để xe của gia đình ông quay ra quay vào dễ dàng và một phần nhỏ vào miệng ao (hố bom). Năm 1997 vợ chồng ông thống nhất cho ông H, bà T lấp ao (hố bom) rồi cả hai gia đình cùng dùng, sau khi ông H lấp xong, vợ chồng ông thống nhất chia cho ông H bà T ½ ao tức là cắt đôi mỗi người một nửa. Dựa trên cơ sở bì đồ của gia đình ông cấp năm 1994 = 212m² lấy mốc giới từ góc nhà bếp của gia đình ông kéo thẳng ra cổng sắt nhà ông H. Khi cắt dựa trên cơ sở bì đồ cấp đổi lại năm 2008 là 256m² đang mang tên ông cắt chuyển cho ông H 126m² số còn lại bán cho bà L. Hiện nay xe mọi người chở hàng đều quay ở ngã ba này, đây chính là do công sức tiền của của gia đình ông H và gia đình ông tạo dựng nên ngã ba hình thành từ năm 1997, trước lúc ông bán cho bà L là hai năm. Nay bà L nhận đất cổng này về bà L là hoàn toàn không đúng thực tế, hiện tại hộ bà L vẫn sử dụng đúng hiện trạng diện tích đất do vợ chồng ông bàn giao, không có ai lấn của ai.

Năm 2008 ông làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ vẫn mang tên Trần Như L3, bà L giữ GCNQSDĐ hai bên không thắc mắc gì. Đến năm 2014 bà L và ông làm thủ tục chuyển nhượng từ tên ông sang tên bà L diện tích đất theo hiện trạng đã thỏa thuận trong 03 văn bản viết tay lập ngày 03/5/1999, vị trí và các cạnh giáp ranh vẫn giữ nguyên như lúc ông bán, các bên không tranh chấp gì. Bà L cho rằng ông H lấn chiếm đất là không đúng, việc bà L cho rằng gia đình ông H lấn chiếm vào đất của gia đình ông trước khi chuyển nhượng cho bà L là không đúng; ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 42/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, ông Lê Đức H2 về việc đòi 131m² đất thửa 532 và 24,9 m² đất tại thửa 531 tờ bản đồ địa chính số 4 phường G, thành phố T.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Đức H2 (chồng bà L) kháng cáo. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 40/2019/DS-PT ngày 17/7/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã hủy bản án số 42/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên để giải quyết lại theo quy định của pháp luật với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 40/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân H và bà Quách Thị T phải trả bà L và ông Lê Đức H2 155,9m² đất tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất 531, 532 tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của bà L, ông H2 và đất ông H, bà T đang sử dụng (thửa số 528 và thửa số 2045) tại tổ G, phường P, thành phố T. Do đó không có cơ sở buộc ông H, bà T phải thu hoạch các cây như vải, chè, xua...do ông H trồng trên phần đất tranh chấp này.

2. Bà L phải chịu toàn bộ số tiền bà L tạm ứng để chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp và định giá tài sản có tranh chấp là 17.170.000 đồng. Ông H phải chịu số tiền người đại diện theo uỷ quyền của ông H đã tạm ứng chi phí giám định tuổi cây trên đất có tranh chấp là 7.000.000 đồng.

3. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 795.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước (được trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà L nộp – Biên lai thu tiền số 0004380 ngày 12/5/2016 tại Chi cục Thi hành án thành phố Thái Nguyên). Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 595.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/9/2023 bà Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của gia đình bà, buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Quách Thị

T trả lại cho gia đình bà 131m² tại vườn sau nhà và 24,9m² đất tại cổng đi của hai gia đình và buộc ông H, bà T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích đánh giá nguồn gốc, diện tích đất các bên tranh chấp và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định gia đình ông H không lấn chiếm đất gia đình bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đây là vụ kiện tranh chấp đất giáp ranh giữa gia đình bà Nguyễn Thị L với gia đình ông Nguyễn Xuân H với tổng diện tích đất hai thửa là 155,9 m² hiện do gia đình ông H đang quản lý, sử dụng.

Đối với đất của gia đình bà L có nguồn gốc ngày 03/5/1999 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Như L3, bà Hoàng Thị T1 được thể hiện bằng giấy viết tay, cụ thể:

Đơn xin bán nhà và hoa màu do ông L3 viết có nội dung: "...tôi là Trần Như L3...vợ là Hoàng Thị T1... hiện đang sinh hoạt tại tổ A, phường P... có 02 gian nhà cấp 4...chúng tôi thỏa thuận nhượng bán cho anh Lê Đức H4 Vợ là Nguyễn Thị L.../ Về thủ tục bán nhà gồm có: 1 bìa đỏ quyền sử dụng đất ở Nhà nước cấp/ mang số B 933636 (do UBND thành phố T cấp ngày 03/01/1994 mang tên Trần Như L3) với diện tích vườn tạp trước đây là 922 m² nay còn 816 m² vì đã nhượng cho ông H, bà T 106 m² / sau đây là sơ đồ...hiện nay. Phần chú thích ghi: 1.Tây Bắc giáp ông Nguyễn Hữu B;/ 2. Đông Bắc giáp ông Nguyễn Xuân H;/ 3. Tây Nam giáp bà Nguyễn Thị Ý; phần cuối văn bản có chữ ký các hộ giáp ranh là ông L3, bà T1, ông H2, ông H và Cụm trưởng cụm 8.

Đơn xin mua nhà do bà L viết có nội dung như đơn bán nhà ông L3 viết trên và phần cuối có chữ ký của bà L, bà Ý, ông H và ông Nguyễn Hữu B (tổ trưởng).

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà L chuyển đến ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Năm 2008 có chủ trương cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính, bà L có nhờ ông L3 làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ vẫn mang tên Trần Như L3 gồm thửa 532 tờ bản đồ số 4 diện tích 816m² trong đó có 300m² đất thổ cư, 516m² đất cây lâu năm; thửa 531 tờ bản đồ số 4 diện tích 256m² loại đất nuôi trồng thủy sản (trong phần VI của GCNQSDĐ mục những thay đổi sau khi cấp GCNQSDĐ có ghi: đã chuyển nhượng 126m² (phần chuyển nhượng cho hộ ông H).

Đến tháng 5/2014 bà L và ông L3 tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ chuyển từ tên ông L3 sang tên bà L, cán bộ địa chính đến kiểm tra thực địa có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh xác định đất không có tranh chấp, UBND phường P chứng thực. Ngày 30/5/2014 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên với tổng diện tích là 946m²; trong đó có 300m² đất thổ cư, 516m² đất cây lâu năm và 130m² đất ao.

Đối với đất của gia đình ông H có nguồn gốc khai phá, sử dụng từ năm 1970. Về thế đất thấp hơn gần 02m so với đất của bà L nhận chuyển nhượng của ông L3. Năm 1994 gia đình ông H được cấp GCNQSDĐ mang tên Quách Thị T, diện tích đất được cấp là 992m². Ngày 08/7/2008 được cấp đổi thành 02 GCNQSDĐ; một giấy là thửa 528, tờ bản đồ số 4 (thửa đất này tiếp giáp với thửa 532 của bà L) ghi diện tích 864m², trong đó đất ở là 450m², đất trồng cây lâu năm là 414m²; một giấy ghi diện tích là 132m², đất trồng lúa nước. Đối với thửa đất 2045 tờ bản đồ địa chính số 4 diện tích là 126m² là một phần của thửa 531 của ông L3 trước đây là ao (hố bom). Năm 1997 vợ chồng ông L3 thống nhất ông H mua đất về lấp ao (hố bom) cùng sử dụng chung, sau đó được ông L3 chia cho một nửa, năm 2010 ông H đã hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà L cho rằng gia đình ông H lấn chiếm 131m² đất tại thửa 532 và 24,9m² đất tại thửa 531 cùng tờ bản đồ số 4 phường P và buộc gia đình ông H phải trả diện tích lấn chiếm này thì thấy:

Ngày 03/5/1999 vợ chồng ông L3 chuyển nhượng nhà đất cho gia đình bà L và bà L nhận đất do ông L3 bàn giao có đầy đủ các hộ liên kề là ông H, bà Ý ký giáp ranh; gia đình bà L chuyển đến ở và sử dụng ổn định về ranh giới như hiện trạng nhận bàn giao của vợ chồng ông L3 không có tranh chấp. Tại các biên bản kiểm tra hiện trạng đất của UBND phường P năm 2008 khi cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính thì ba hộ bà Ý, ông L3 (đã chuyển nhượng cho gia đình bà L) và ông H thì ba hộ này đều ký giáp ranh xác định không có tranh chấp. Năm 2014, khi làm thủ tục chuyển nhượng từ tên ông L3 sang tên bà L thì UBND phường P cũng tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất (có sự chứng kiến và ký giáp ranh của các hộ liên kề là bà Ý, ông H và của tổ dân phố)

xác định đất ông L3 sử dụng ổn định, không có tranh chấp, lấn chiếm, phù hợp quy hoạch, diện tích thực tế sử dụng và bà L được cấp GCNQSDĐ ngày 30/5/2014.

Quá trình hoà giải tranh chấp đất đai tại cơ sở cũng như quá trình tiến hành tố tụng hai lần xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn bà L thừa nhận ngày 03/5/1999 khi giao nhận nhà đất với vợ chồng ông L3 không đo đạc mà nhận đất theo hiện trạng do ông L3 chỉ ranh giới và có sự chứng kiến của các hộ liền kề là ông H, bà Ý. Bà L trước, sau vẫn khẳng định từ khi nhận chuyển nhượng của gia đình ông L3 đến nay, về ranh giới đất với gia đình ông H không thay đổi gì. Tuy nhiên, bà L lại cho rằng gia đình ông H lấn chiếm diện tích đất này trước khi gia đình bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L3 và do ông L3 không biết việc lấn chiếm này nên để ông H trồng cây vào phần đất đó.

Mặt khác tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2015 khi ra tranh chấp, theo đề nghị của ba hộ sử dụng đất liền kề là bà L, ông H, bà Ý, Ủy ban nhân dân phường P đã cử cán bộ địa chính đến thực địa kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của ba hộ gia đình có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố. Tại biên bản đo đạc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lập ngày 27/8/2015, ba hộ gia đình là bà L, ông H, bà Ý cùng cán bộ địa chính đều xác định ba hộ gia đình sử dụng đất ổn định theo mốc giới đã được cấp và bà L có ý kiến xin rút đơn đề nghị phường giải quyết vì bà L và ông H đã thống nhất mốc giới xong, đồng thời bà L cam kết không khiếu kiện gì ông H nữa, nếu sau này bà L khiếu kiện ông H thì bà L sẽ xin chịu trách nhiệm trước pháp luật (bút lục 11, 12).

Tuy nhiên, sau đó bà Liên tiếp có đơn gửi UBND phường P giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 08/11/2017 do UBND phường P với Công ty TNHH T3 (đại diện cán bộ đo đạc là ông Nguyễn Văn H5) cùng xác định về sự không thống nhất giữa bản đồ địa chính với hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị L đã thống nhất kết quả thẩm định tại thực địa và kiểm tra hồ sơ, các tài liệu liên quan cho thấy: Nhìn vào sơ đồ trích lục bản đồ địa chính các thửa 535, 532, 528, 503, 504,... Bắt đầu từ thửa 535 (nhà bà Ý) phần tiếp giáp với thửa 503. Theo bản đồ địa chính ranh giới từ điểm A đến điểm B dọc trên bản đồ có độ dài 32,5m, ranh giới theo hồ sơ pháp lý có độ dài 25,4m, so sánh có độ lệch 9,8m; nhìn vào sơ đồ thấy đường ranh giới từ B đến F, từ C đến G, từ D đến E là không phù hợp với hồ sơ pháp lý và hiện trạng sử dụng đất. Phù hợp và thống nhất giữa bản đồ và hồ sơ khi nối lại các đường ranh giới từ B đến F, từ B đến G, từ C đến E. Các đường ranh giới nối nhằm là: Từ B đến F, từ C đến G, từ D đến E (bút lục 108, 109).

Tại Biên bản làm việc ngày 19/9/2022 giữa Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên với đại diện Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, đại diện UBND phường P và đại diện Công ty Đ1 cùng thống nhất xác định: Từ bản đồ 299, bản đồ hiện trạng hồ sơ cấp đất và bản đồ địa chính không thống nhất dẫn đến bà L có đơn tranh chấp. Thực tế ngày 08/11/2017 có biên bản làm việc của cán bộ đo vẽ với UBND phường P về việc xác định các đường ranh giới nối nhằm. Đến nay, qua quá trình đo vẽ lại bản đồ hiện trạng ngày 08/6/2022 thể hiện rõ các đường ranh giới bản đồ địa chính nối nhằm dẫn đến bản đồ địa chính bị sai. Căn cứ nguồn

gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, biên bản giám định tuổi cây, so sánh bản đồ hiện trạng và bản đồ địa chính là có sự chênh lệch, xác định bản đồ địa chính sai mốc giới, hiện trạng các gia đình vẫn sử dụng ổn định (bút lục 482, 483, 484).

Tại các phiên Tòa sơ thẩm, đại diện UBND phường P (bà Lê Thị D, cán bộ địa chính) xác định đối với các hộ liền kề đất của ông L3 bán cho bà L như sau: Đất của bà Ý nhìn từ Tây sang Đông là 25,4m, năm 2008 được cấp đổi giấy chứng nhận bà L ký giáp ranh cho bà Ý là không có tranh chấp gì. Đất của ông L3 tính từ mép đất bà Ý kéo đến nhà ông H là 17,2m, năm 2008 được cấp đổi giấy chứng nhận bà Ý, ông H ký giáp ranh không có tranh chấp gì. Năm 2008 ông H cấp đổi giấy chứng nhận bà L ký giáp ranh cho ông H là không có tranh chấp gì. Năm 2014 ông L3 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L.

Đất của bà Ý sử dụng theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1986 và GCNQSDĐ dài phía sau 25,4m nhưng trên bản đồ địa chính đo vẽ năm 1994 đã nổi nhâm, tăng so với nhà bà Ý là hơn 9m do công tác làm nội nghiệp đã nổi nhâm. Đất của bà L cao hơn đất ông H là gần 2m. Cạnh phía tây có sự nhầm lẫn trong công tác làm nội nghiệp. Khi bà L có đơn thì UBND phường có xuống đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các hộ ông H, bà L, bà Ý thì thấy ba hộ sử dụng đúng mốc giới. Khi đo hộ ông H, bà L, bà Ý lấy mốc chết tường rào nhà bà Ý đã được xây từ rất lâu và không có tranh chấp kéo đo chiều rộng là 25,4m, tiếp tục kéo đo đất bà L 17,2m, cầm đúng hiện trạng các hộ đang sử dụng, bờ cao của nhà bà L, bờ thấp nhà ông H. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì cạnh chiều rộng phía sau đất bà L không có gì thay đổi. Nguyên nhân tranh chấp là lỗi cán bộ làm nội nghiệp đo vẽ bản đồ địa chính đã nổi nhâm.

Mặt khác, vợ chồng ông L3, bà T1 là người chuyển nhượng nhà đất cho bà L trước sau đều khẳng định khi bán, ông dẫn vợ chồng bà L, có cả ông N1 là bố đẻ bà L và ông L5 (hàng xóm) là thông gia của ông N1 đi bàn giao từng vị trí, mọi người đều công nhận, không ai có ý kiến gì. Từ thời điểm bán đất cho bà L các cạnh lộ giới của ông liền kề với gia đình ông H luôn yên ổn, không ai tranh chấp của ai. Tài sản trên đất khi đó thế đất trên cao là vườn vải thiều đất của gia đình ông, phía dưới sâu là đất của ông H có cây khế đã ăn quả nhiều năm trước và một số cây khác ông H trồng thuộc đất của ông H (phía sau nhà) đó là thực tế khi ông bán nhà đất cũng là bờ lộ giới này được hình thành từ năm 1969 do bố ông tạo nên để khai phá đồi hoang. Phía giáp ranh nhà ông với nhà bà Ý theo như bản trích đo hiện trạng tháng 11/2020 so với bản đồ địa chính phần đất 134,6m² thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa 535 (bà Ý) mà bà L đang dùng chính là đất của ông, không phải đất bà Ý. Về cổng đi, đường đi, năm 1970 ông H trước khi ở đã mở đi độc lập, năm 1979 hưởng ứng chính sách mở đường gia đình ông cũng mở đường, cụ thể ở ngã ba cổng ông hiến đất có một phần nhỏ vào miệng ao (hố bom). Ông L3 xác định đây là tiền và công sức gia đình ông H và gia đình ông tạo ra ngã ba này từ năm 1997 trước khi bán cho bà L 02 năm, khi ông bán cho bà L ông đã nói rõ cho bà L biết. Hiện tại hộ bà L vẫn sử dụng đúng hiện trạng diện tích đất do vợ chồng ông L3 bàn giao. Năm 2008 ông làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ tên Trần Như L3, bà L giữ GCNQSDĐ hai bên không thắc mắc gì. Đến năm 2014 bà L và ông làm thủ tục chuyển nhượng từ

tên ông sang tên bà L diện tích đất theo hiện trạng đã thỏa thuận trong 03 văn bản viết tay lập ngày 03/5/1999, vị trí và các cạnh giáp ranh đúng hiện trạng thực tế, các bên không tranh chấp gì. Bà L cho rằng ông H lấn chiếm đất là không đúng. Vợ chồng ông L3, bà T1 trước sau đều khẳng định việc bà L khởi kiện ông H là không có căn cứ.

Tại Kết quả giám định số 270/CNR-VP ngày 15/10/2022 của Viện nghiên cứu công nghiệp rừng thuộc V xác định có nội dung: Cây vải trên diện tích đất tranh chấp 131m² có tuổi cây từ 30 đến 32 năm, cây khế có tuổi cây từ 29 đến 31 năm.

Như vậy, có căn cứ xác định nguyên nhân bà L khởi kiện cho rằng gia đình ông H lấn chiếm 131m² tại thửa 532 và 24,9m² tại thửa 531 là do quá trình làm bản đồ địa chính đã nói sai vị trí so với hiện trạng sử dụng đất của bà Y phần giáp với đất bà L và phần giáp với hộ ông H. Đối với diện tích 24,9m² tại thửa 531, phần ranh giới diện tích này phù hợp với hiện trạng trước đây mà người bán đất cho vợ chồng bà L là vợ chồng ông L3, bà T1 trước sau vẫn khẳng định.

[4]. Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét kỹ các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp cũng như thu thập được, từ đó xác định không có việc gia đình ông H lấn chiếm 131m² tại thửa 532 và 24,9m² tại thửa 531 (tổng cộng 155,9 m²) và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với kháng cáo về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá đúng quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo của bà L không được chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà L kháng cáo nhưng không có thêm tình tiết gì mới. Do đó kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của gia đình bà, buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Quách Thị T trả lại cho gia đình bà 131m² tại vườn sau nhà và 24,9m² đất tại cổng đi của hai gia đình không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 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; tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền 300.000 đồng bà L đã nộp tạm ứng án phí dân sự

phúc thẩm theo biên lai thu số 0002048 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS thành phố Thái Nguyên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án và Tòa án.

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

(Đã ký)

Lương Văn Hiến