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

Bản án số: 28/2019/DS-PT
Ngày 20-5-2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Hồ Loan

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương

Ông Ma Ngọc Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang*:** Bà Đậu Thị Tuyết Hảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2019 tại Hội trường xét xử tầng 2 - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 16/2019/TLPT-DS, ngày 13 tháng 02 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2018/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2019/QĐ-PT, ngày 26 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Đức N, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đức N: Ông Đào Trung K, sinh năm 1993, địa chỉ tạm trú: Số 156, Trần V, phường M, quận C, thành phố Hà Nội. Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền, công chứng ngày 17/5/2019. Có mặt.

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

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1958; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H: Ông Nguyễn Đức T (là chồng bà H). Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019.

- Bà Vũ Thị Bích L, sinh năm 1954; Có mặt.

Cùng trú tại: Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Bích L: Ông Đào Trung K, sinh năm 1993. Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền, công chứng ngày 17/5/2019. Có mặt.

- Anh Trần Tiến T, sinh năm 1988;

Nơi ĐKHKTT: Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ tạm trú: Ngõ 217, phường M, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. Người kháng cáo bị đơn ông Trần Đức N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H trình bày: Ngày 25/10/1993 ông và bà H (là vợ) nhận chuyển nhượng nhà ở và hoa mầu có tổng diện tích 170m^2 tại thôn A, xã K (nay là thị trấn S), huyện S, của vợ chồng ông Trần Đức N và bà Vũ Thị Bích L. Giá trị nhà đất chuyển nhượng là 10.300.000 đồng (*Mười triệu ba trăm nghìn đồng*) nhưng khi lập *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 25/10/1993 chỉ ghi giá 4.000.000đ *(Bốn triệu đồng)* mục đích để giảm thuế, hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao đất cho nhau vào năm 1993. Ngày 17/7/1994 hai bên thống nhất viết lại *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ghi chính xác số tiền chuyển nhượng là 10.300.000đ *(Mười triệu ba trăm nghìn đồng)*, mục đích thể hiện gia đình ông đã trả đủ tiền cho gia đình bà L, ông N. Bà L là người viết và giữ giấy này sau đó bà L đã tự ý viết thêm phần ghi chú phía dưới chữ ký của người mua và người bán nội dung "Phía trước 6m phía sau 4m", dòng chữ "để 2m đường đi lấy phân" bằng màu mực khác khi không được ông, bà H đồng ý. Hai bên không được thỏa thuận về nội dung này, hai bên mua bán chỉ thỏa thuận các nội dung phía trên, trước phần chữ ký của hai bên mua và bán. Nội dung phần "Ghi chú" là do bà L tự ý viết sau, nếu nhìn mắt thường cũng thấy rõ màu mực viết trong phần ghi chú khác với màu mực trong nội dung thỏa thuận của hai bên, đặc biệt là nội dung "Để 2m đường đi lấy phân". *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* viết năm 1993 và năm 1994 cùng một nội dung là chuyển nhượng 170m^2 đất.

Từ khi gia đình ông bà nhận chuyển nhượng đất (năm 1993) đến nay việc sử dụng đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, khoảng năm 2004 ông bà làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, các cơ quan chức năng có thẩm quyền đến đo đạc để làm thủ tục theo đúng quy định của pháp luật, có các hộ giáp ranh ký xác định diện tích đất không có tranh chấp, trong đó phía gia đình ông N do bà L (vợ ông N) ký, sau đó ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Đến năm 2015 Ủy ban nhân dân huyện S thu hồi GCNQSDĐ cũ và cấp đổi GCNQSDĐ mới, lý do cấp có thẩm quyền đo đạc địa chính chính quy *(Hiện nay gia đình ông đã nộp cho Tòa án bản phô tô công chứng GCNQSDĐ mới được cấp, còn giấy cũ thì Nhà nước đã thu hồi nên không còn để nộp)*. Ranh giới mốc giới và tứ cạnh không thay đổi, nhưng tổng diện tích đất có sự thay đổi, theo cơ quan chuyên môn

lý do diện tích đất thay đổi là do sai số, diện tích đất được cấp theo hiện trạng là 175,8m^2.

Về quá trình sử dụng đất thì ông bà sử dụng liên tục từ năm 1993 đến nay không có tranh chấp, năm 2018 ông bà xây tường rào phía sau ngăn cách hai nhà nhưng ông bà N - L không cho xây, nên hai bên xảy ra tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp theo kết quả thẩm định tại chỗ 8,54 m^2

Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để gia đình ông bà được quyền sử dụng diện tích đất 8,54 m^2, là một phần của thửa đất 107, tờ bản đồ số 107 tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang gia đình ông bà đã được cấp GCNQSDĐ. Trên diện tích đất tranh chấp, năm 1995 gia đình ông bà xây bể phốt, năm 2015 xây một đoạn tường bao phía giáp đường bê tông.

- Bị đơn ông Trần Đức N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích L và anh Trần Tiến T trình bày:

Ngày 25/10/1993 gia đình ông T có sang nhà ông bà (N-L) nhờ bà L viết *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* để ông T đi làm thủ tục mua bán đất tại xã K, lúc đó vợ chồng ông bà cũng nhất trí và bà L là người viết *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* sau đó ông T và ông N cùng ký vào *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 25/10/1993. Chỉ viết 01 (một) bản và giao cho ông T quản lý để ông T đi làm thủ tục;

Đến ngày 17/7/1994 hai bên mới tiến hành giao đất trên thực địa và giao tiền cho nhau, vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền 10.300.000đ *(Mười triệu ba trăm nghìn đồng)* và bà L là người viết *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* lập ngày 17/7/1994, sau đó ông T và ông N cùng ký vào Giấy nhượng nhà và hoa màu nêu trên. *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994 được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản, lúc đó có ông Q - N (Q-S) chứng kiến ký vào giấy mua bán (hiện ông Q trú tại tổ dân phố T, thị trấn S). Nội dung thể hiện vợ chồng ông bà chuyển nhượng diện tích đất 170m^2 tại A, K cho vợ chồng ông N với giá 10.300.000đ *(Mười triệu ba trăm nghìn đồng)*; kích thước thửa đất phía trước 06m, phía sau 04m.

Sau khi ông T và ông N ký xong *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994 thì bà (L) soát lại và thấy còn có nội dung để con đường 2m phía sau làm lối đi lấy phân chưa thể hiện trong *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"*, do vậy bà đã mượn bút của ông Q ghi thêm nội dung *"Để 2m đường đi lấy phân"* vào bên dưới phần "Ghi chú", bà ghi vào cả hai bản và giao cho vợ chồng ông T giữ một bản. Loại bút của ông Q là bút bi nhưng có màu mực khác, do vậy nếu nhìn bằng mắt thường cũng thấy rõ có sự khác nhau về màu mực giữa dòng chữ *"Để 2m đường đi lấy phân"* với các chữ viết và chữ ký trong *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994.

Trong *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994 có ghi diện tích là 200m^2, sau đó đo đạc lại xác định diện tích là 170m^2 nên bà L đã sửa lại và ghi chú thích bên cạnh là *"sau khi UB đo lại"*. Hiện nay trong GCNQSDĐ gia đình ông T,

bà H là thừa ra so với diện tích 170m ^{2} mà ông bà đã chuyển nhượng. *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994 viết 02 (hai) bản cùng nội dung, giao mỗi bên giữ 01 (một) bản. Về nội dung ghi chú tại *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994 *"phía trước 6m; phía sau 4m; Để 2m đường đi lấy phân"* tại thời điểm thoản thuận mua bán chuyển nhượng năm 1993, 1994 thì hai bên có thỏa thuận về nội dung này và thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 170m^2, phía trước rộng 6m; phía sau rộng 4m và để 02 (hai) mét đường đi lấy phân; lúc đó do ông bà quên nên không đo chiều dài của thửa đất, do ông bà sơ xuất nên không yêu cầu ông T ký lại vào phần thỏa thuận này. Về vị trí đất "*Để 2m đường đi lấy phân"* ông bà xác định là nằm ở phía cuối đất nhà ông T- H, liền kề với bếp lợp ngói nhà ông T, là lối đi riêng của gia đình ông bà, khi vợ chồng ông bà đã chia đất cho hai con chung của ông bà, trong đó cho anh Trần Tiến T cả 02 (hai) mét đường đi hiện có tranh chấp. Tại thời điểm chuyển nhượng mua bán năm 1993, 1994 thì trên phần đất ông bà chuyển nhượng cho ông bà T- H chưa có nhà cửa hoặc công trình xây dựng, toàn bộ là đất trống.

Về căn cứ chứng minh diện tích đất đang tranh chấp 8,54m^2 là của gia đình ông bà thì vợ chồng ông bà căn cứ vào *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* ngày 17/7/1994, đã thể hiện rõ "Để 2m đường đi lấy phân", ngoài ra vợ chồng ông bà không có tài liệu nào khác.

Quá trình giải quyết, Toà án đã hoà giải và để các đương sự tự thoả thuận việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện S 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:108/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 Tòa án nhân dân huyện S, Quyết định:

Căn cứ các Điều 26, các điều 35, 144, 147, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất".*

Buộc ông Trần Đức N, bà Vũ Thị Bích L phải trả lại diện tích đất 8,54m^2, là một phần của thửa đất 107 tờ bản đồ số 107 Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ thẩm định ngày 15/10/2018.

Ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 8,54m^2, là một phần của thửa đất 107 tờ bản đồ số 107 Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ thẩm định ngày 15/10/2018 (Có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 06/12/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức N đơn đề ngày 05/12/2018 và ngày 20/12/2018 Tòa án nhận đơn kháng cáo bổ sung, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo bản án sơ thẩm, Tòa án xử buộc gia đình ông phải trả lại diện tích đất tranh chấp 8,54m^2 cho gia đình ông T, diện tích đất trên gia đình ông không bán cho gia đình ông T nhưng gia đình ông T đã vào sổ đỏ để chiếm đoạt của nhà ông nhưng gia đình ông không biết. Gia đình ông T đã thay đổi sổ đỏ 03 lần, còn gia đình ông chưa làm sổ đỏ. Đến ngày 04/01/2017 gia đình ông mới làm sổ đỏ (gia đình ông làm sổ đỏ muộn nhất trong số 04 hộ gia đình liền kề nhau). Ông T mua đất của gia đình ông diện tích 170 m^2, ngày 15/10/2018 Tòa án cấp sơ thẩm đo thực địa gia đình ông Tsử dụng 180 m^2 (phía trước rộng 06m, phía sau rộng 04m, chiều dài 36m). Diện tích đất chênh lệch thừa 10 m^2 là đường đi (chiều ngang 2m chiều dài 4m), gia đình ông sử dụng làm lối đi lấy phân nên không bán cho gia đình ông T, chiều dài đất bán cho nhà ông T là 34m, lối đi này gia đình ông đã sử dụng 25 năm, ông T cố tình xây hố tự hoại vào phần diện tích lối đi mục đích để chiếm đoạt.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những nội dung sau: Khi mua bán đất hai bên có làm giấy tờ, mỗi bên giữ 01 bản nay nguyên đơn lật lọng chối cãi chỉ có 01 giấy do gia đình ông N giữ, chữ người làm chứng trong giấy mua bán đất là của nguyên đơn viết. Ông Nguyễn Đức T mua 170 m^2 đất (ông đã công nhận trước Tòa là mua 170 m^2 đất), ông T đã nhận đủ và còn thừa diện tích, cố tình làm hố tự hoại vào diện tích đất của gia đình nhà ông, vẫn đi kiện gia đình ông. Diện tích đất thực địa của gia đình nhà ông T thừa 10m^2 như vậy khi bán đất ông để lại 2m đường đi lấy phân là đúng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung này. Văn bản mua bán đất có người làm chứng, chữ người làm chứng trong văn bản mua bán là chữ viết của ông T, như vậy giữa lời nói và việc làm của ông T không khớp nhau, người làm chứng thì thoái thác trách nhiệm, nói có lợi cho ông T. Việc cấp sổ đỏ cho nhà ông T đúng hay sai (bởi Tòa án chỉ dựa vào sổ đỏ để giải quyết) đề nghị Tòa án xét xử lại vụ án đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Ngày 20/12/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích L ký đơn kháng cáo bổ sung cùng ông Trần Đức N nội dung kháng cáo (như nội dung kháng cáo của ông Trần Đức N) đã nêu trên, kháng cáo của bà L đã quá thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn người kháng cáo ông Trần Đức N, ông Đào Trung K là người đại diện theo ủy quyền của ông N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Nguồn gốc đất của gia đình ông T do gia đình ông N chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng 170m^2, diện tích của ông T được cấp GCNQSDĐ là 175,8m^2, diện tích đất tăng là đất của gia đình ông N. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông T gia đình ông N vẫn sử dụng diện tích đất tranh chấp làm lối đi (có các hộ giáp ranh ông K, bà T xác nhận), nếu diện tích đất tranh chấp là của gia đình ông T

thì gia đình ông T phải xây tường rào. Ông T được cấp GCNQSDĐ thủ tục không đảm bảo tại (BL 164 - 165) chữ ký trong Biên bản không phải của anh T (hộ giáp ranh), khi đo đạc không có mặt anh T, sau khi đo vẽ bản đồ địa chính cơ quan đo đạc phải căn cứ ý kiến của hộ giáp ranh, khi lập hồ sơ đo vẽ anh T không được lấy ý kiến, không được ký, giả mạo chữ ký của anh T, cố tình làm sai lệch hồ sơ. GCNQSDĐ của ông T năm 2005, ông T xin cấp 125,8m^2, không có sơ đồ mốc giới, ranh giới. Năm 2015 ông T, bà H được cấp lại GCNQSDĐ diện tích tăng 175,8m^2 diện tích đất có sự sai lệch, cơ quan cấp GCNQSDĐ phải đính chính, nhưng khi cấp lại Ủy ban không đính chính, quy trình cấp GCNQSDĐ cho ông T trái quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào GCNQSDĐ cấp cho ông T để tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H trình bày: Khi gia đình ông nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông N, không đo đạc cụ thể chỉ áng chừng diện tích, từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay gia đình ông vẫn sử dụng nguyên trạng ranh giới như khi giao đất. Khi cấp GCNQSDĐ nhà nước đo đạc bằng máy diện tích 175,8m^2, trước đó đo đạc bằng thước dây nên có sự sai số. Gia đình nhà ông xây dựng hố ga, bể phốt từ năm 1995 thời gian xây dựng hàng tháng trời hai bên không có tranh chấp. Bà L trình bày không biết gia đình ông xây dựng bể phốt vì sao bà lại trình bày là xây năm 2008. Tháng 02/2015 do trẻ con đi lại qua hố ga ông sợ hỏng nên xây một đoạn tường trên đất của gia đình nhà ông để bảo vệ. Ông không nhất trí kháng cáo của ông N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích L, ông Đào Trung K là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Thỏa thuận ban đầu gia đình bà chuyển nhượng cho gia đình ông T 170m^2, quá trình gia đình ông T làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ 175,8m^2 là không đúng. Gia đình bà sử dụng diện tích đất tranh chấp từ 25 năm nay làm lối đi, từ năm 2017 không sử dụng làm lối đi, bà sử dụng nuôi gà làm giàn bầu, giàn bí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Tiến T trình bày: Từ khoảng năm 2003 - 2005 gia đình ông T mới xây hố tự hoại ra ngoài. Gia đình anh có hố vệ sinh ngoài trời nên để lối đi 2m phía sau để xúc phân nuôi cá, gia đình anh sử dụng lối đi thường xuyên, mọi người còn đi xe đạp qua. Khi gia đình anh xây vệ sinh tự hoại vẫn sử dụng nhà vệ sinh ngoài trời, sau này không sử dụng nhà vệ sinh ngoài trời nên không sử dụng lối đi nữa, bố mẹ anh chỉ trồng hoa màu, thả gà. Khi ông T xây 2,1m tường rào phía giáp mương (trên đất tranh chấp) anh đồng ý vì xây để bảo vệ trẻ con không vào phá hoa màu và do gia đình anh không sử dụng đất làm lối đi nữa.

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. Đơn kháng cáo của ông Trần Đức N là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của ông Trần Đức N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2018/DS-ST, ngày 30/11/2018 Tòa án nhân dân huyện S. Ông Trần Đức N được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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:

[1] Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức N: Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc gia đình ông phải trả lại diện tích đất tranh chấp 8,54m^2 cho gia đình ông T, diện tích đất trên gia đình ông không bán cho gia đình ông T nhưng gia đình ông T đã vào sổ đỏ để chiếm đoạt của nhà ông. Ông T mua 170m^2 đất của gia đình ông, theo kết quả đo đạc thực địa ngày 15/10/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm gia đình ông T sử dụng 180m^2 (phía trước rộng 06m, phía sau rộng 04m, chiều dài 36m). Diện tích đất chênh lệch thừa 10m^2 (chiều ngang 2m chiều dài 4m), gia đình ông sử dụng làm lối đi lấy phân nên không bán cho gia đình ông T, lối đi này đã sử dụng 25 năm. Chiều dài đất bán cho nhà ông T là 34m, ông T cố tình xây hố tự hoại vào phần diện tích lối đi mục đích để chiếm đoạt.

Xét thấy: Tại *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* lập ngày 25/10/1993 có nội dung " Tôi là Trần Đức N ....có nhượng lại hai gian nhà gỗ trên diện tích đất ở là 170m^2, cho cô chú Nguyễn Đức T (là anh em trong gia đình) hiện ở A, K, S với giá tiền là 4.000.000đ..." bên chuyển nhượng ông Trần Đức N ký, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T ký. Giấy chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn, của Chủ tịch UBND xã (tài liệu do nguyên đơn cung cấp).

Tại *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* lập ngày 17/7/1994 có nội dung " Tôi là Trần Đức N ....có nhượng mảnh đất cho cô chú Nguyễn Đức T ở thôn A, K với diện tích là 170m^2 với giá tiền là 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm ngàn đồng chẵn). Hai bên đã thỏa thuận và trả tiền ngày 17/7/1994..." Người bán ký tên Trần Đức N, người mua ký tên Nguyễn Đức T, người làm chứng ký tên Quân. Phần ghi chú phía dưới phần ký tên có nội dung: "Phía trước 6m phía sau 4m", dòng chữ khác màu mực tại mục ghi chú có nội dung "để 2m đường đi lấy phân", những nội dung của phần ghi chú và dòng chữ khác màu mực ông T bà H không thừa nhận vì cho rằng giấy chuyển nhượng do ông N bà L giữ, nội dung này được viết thêm sau khi bên mua, bên bán đã ký, ông T bà H không biết nội dung viết thêm. Giấy

chuyển nhượng không có xác nhận của thôn, xã (tài liệu do bị đơn cung cấp). Người làm chứng ông Đặng Xuân S (Q) trình bày không được chứng kiến việc mua bán chuyển nhượng nhà ở và hoa màu giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông N, chữ viết và chữ ký "Quân" tại mục người làm chứng trong *"Giấy nhượng nhà ở và hoa màu"* lập ngày 17/7/1994 không phải của ông.

Quá trình giải quyết vụ án cả phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông N bà L chỉ chuyển nhượng cho ông T bà H một diện tích đất 170m^2 nhưng viết giấy chuyển nhượng hai lần, viết giấy lần hai là để xác nhận giá tiền chuyển nhượng thực tế là 10.300.000đ.

Về việc sử dụng đất của phía nguyên đơn: Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 31/12/2004 gia đình ông T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 77, diện tích 125,8m^2, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng, ngày 24/1/2005 ông T bà H được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số AB151629

Ngày 13/7/2013 ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị H có đơn đề nghị cấp lại GCNQSDĐ, lý do xin cấp lại sau khi đo đạc bản đồ địa chính, chính quy thửa đất có thay đổi diện tích. Theo kết quả đo đạc địa chính của cơ quan chuyên môn ngày 11/10/2012 xác nhận thửa đất trong GCNQSDĐ AB151629 "Ranh giới thửa đất không thay đổi, diện tích tăng do sai số đo đạc". Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 11/5/2012, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông Nguyễn Đức T đã được các hộ sử dụng đất liền kề ông Lý Đình K, anh Trần Tiến T ký xác nhận ranh giới, mốc giới đất của gia đình ông T, theo đó ranh giới đất giữa nhà ông T và hộ anh Trần Tiến T là một đường nối liền được tính từ mép đường xóm kéo đến giáp đất thổ cư của hộ ông Lý Đình K (sau này là hộ bà T), ranh giới này cũng đã được ông T ký xác nhận khi bà L ông N và anh T làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ (Các tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S cung cấp). Ngày 20/4/2015 ông T và bà H được cấp lại GCNQSDĐ số BR 0155547, số vào sổ cấp GCN CH04887, thửa đất số 107, tờ bản đồ 107, diện tích 175,8m^2, như hiện trạng gia đình ông đang sử dụng.

Về việc sử dụng đất của phía bị đơn: Ngày 29/3/2006 ông N và bà L có đơn xin cấp GCNQSDĐ, diện tích 294m^2, thửa đất số 49, tờ bản đồ 77, địa chỉ thôn A, thị trấn S, nguồn gốc đất được UBND huyện S giao đất năm 1987. Tại biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng nhà đất ngày 01/6/2006 của hộ gia đình ông N bà L (tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S cung cấp), có sơ đồ nhà đất, đã được các hộ giáp ranh (trong đó có hộ ông T) ký xác nhận ranh giới. Theo đó ranh giới đất giữa nhà ông T và hộ ông N bà L là một đường nối liền được tính từ mép đường bê tông đi đội Thủy lợi kéo đến giáp đất thổ cư của hộ bà A(sau này là hộ bà B, ông Lý Đình K, hộ bà T). Ngày 04/01/2007 gia đình ông N bà L đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số AH 690900, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.03263.

Ngày 20/3/2009 ông N bà L tặng cho anh Trần Tiến T (con trai) 147m^2 đất thổ cư thuộc GCNQSDĐ số AH 690900 (vị trí liền kề với đất của gia đình ông T, bà Hải), cùng ngày anh T có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất được tặng cho. Tại biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng nhà đất lập ngày 21/5/2009 của hộ gia đình anh T (tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S cung cấp), có sơ đồ nhà đất, thửa đất, đã được các hộ giáp ranh (trong đó có hộ ông T) ký xác nhận ranh giới. Theo đó ranh giới đất giữa nhà ông T và hộ anh Trần Tiến T là một đường nối liền được tính từ mép đường bê tông đi đội Thủy lợi kéo đến giáp đất thổ cư của hộ bà B (sau này là hộ ông Lý Đình K, hộ bà T). Ngày 29/6/2009 hộ anh T đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số AK339836, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H.05100, diện tích 147m^2 (đất ở đô thị 91m^2, đất trồng cây lâu năm 56m^2, thửa 49, tờ bản đồ số 77).

Như vậy sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T, bà H đã sử dụng đất ổn định thường xuyên liên tục, không có tranh chấp, năm 2005 gia đình ông T bà H đã được cấp GCNQSDĐ và năm 2015 được cấp lại GCNQSDĐ. Diện tích, ranh giới, mốc giới sử dụng đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phù hợp với diện tích, ranh giới, mốc giới đất được cấp trong GCNQSDĐ. Ranh giới sử dụng giữa gia đình ông T bà H với gia đình ông N bà L đã được ông T ký xác nhận ranh giới, mốc giới khi gia đình ông N bà L xin cấp GCNQSDĐ năm 2006. Sau khi ông N bà L tặng cho anh T diện tích đất liền kề đất của gia đình ông T bà H, ranh giới sử dụng giữa gia đình ông T bà H với gia đình anh T đã được ông T ký xác nhận khi hộ gia đình anh T xin cấp GCNQSDĐ năm 2009 và đã được anh T ký xác nhận ranh giới mốc giới khi hộ gia đình ông T xin cấp GCNQSDĐ năm 2012. Tuy anh T không thừa nhận chữ ký của anh khi xác định ranh giới cho nhà ông T nhưng các lần ký xác nhận ranh giới, mốc giới các bên đều xác nhận ranh giới là một đường nối liền được tính từ mép đường bê tông đi đội Thủy lợi kéo đến giáp đất thổ cư của hộ bà A (sau này là hộ bà B, hộ ông Lý Đình K, hộ bà T), không thể hiện để lại 2m đất phía sau làm đường đi như ông N, bà L trình bày. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm, diện tích đất tranh chấp 8,54m^2 thuộc thửa đất số 107, ông T bà H đã được cấp GCNQSDĐ, thuộc quyền sử dụng của ông T bà H. Trên diện tích đất tranh chấp gia đình ông T đã xây dựng bể phốt và 2,1m tường rào xây, khi xây dựng hai bên không có tranh chấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông N, bà L phải trả lại diện tích đất tranh chấp 8,54m^2 cho gia đình ông T bà H là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N.

[2]. Bà L kháng cáo quá thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, lý do kháng cáo quá hạn của bà L là không chính đáng vì không thuộc trường hợp khách quan hay bất khả kháng do đó, Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của L (Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 27/2019/QĐ-PT ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang).

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức N được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm do ông N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 275, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, buộc ông Trần Đức N, bà Vũ Thị Bích L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị H diện tích đất 8,54m^2, là một phần của thửa đất 107, tờ bản đồ số 107 GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 20/4/2015, tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị H, địa chỉ thửa đất Tổ nhân dân A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Đất được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ thẩm định ngày 15/10/2018 (Có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức N được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có 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 (ngày 20/5/2019).

"*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 Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S;
- Chi Cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ

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

Lưu Hồ Loan