

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 20/2017/DS-PT
Ngày: 21-9-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Chế
Bà Trần Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1422/2017/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa 1583/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông B, sinh năm 1948 và vợ là bà C, sinh năm 1956; cùng địa chỉ cư trú: thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng; cùng có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B: Ông F - Luật sư Văn phòng Luật sư Thủy Nguyên thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn:

1. Chị G, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Ông H, sinh năm 1951; Địa chỉ: thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

1. Bà I, sinh năm 1953; địa chỉ: thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Bà K, sinh năm 1939; Địa chỉ: thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Tóm tắt nội dung, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Năm 1995, vợ chồng ông B mua của vợ chồng ông L và bà M nhà đất tại thửa đất số 324 (nay là thửa 105) thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng với diện tích 424 m² (trong giấy chuyển nhượng ghi nhầm là 280 m²), trên diện tích đất có nhà ba gian; số tiền chuyển nhượng là 12.000.000 đồng theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18-8-1995 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E. Ngoài ra hai bên còn lập Biên bản giao kèo viết tay ngày 20-8-1995 (không có xác nhận của chính quyền địa phương) thể hiện:...phía Đông giáp nhà ông H; phía Tây giáp nhà ông N 34,7 m; phía Nam giáp nhà ông B 9,4 m; phía bắc mặt giáp ruộng (nay là đường 362) 8,6 m.

Ngày 19-10-1996, ông B chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng anh O, chị G. Việc chuyển nhượng được hai bên thể hiện bằng Giấy nhượng nhà viết tay ngày 19-10-1996, không có xác nhận của chính quyền địa phương; số tiền chuyển nhượng là 13.000.000 đồng, ông B giao lại giấy tờ mua đất của ông L và bà M cho anh O, chị G.

** Quan điểm của nguyên đơn ông B:*

Ngày 19-10-1996, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh O, chị G nhà đất tại thửa đất số 324, nay là thửa 105 thôn D (cũ Sầm Linh), xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng. Khi chuyển nhượng, ông chỉ chuyển nhượng ba mặt của thửa đất, riêng mặt phía Bắc 8,4 m ông chỉ viết giấy bán 7m, còn lại để làm ngõ đi của gia đình ông. Trong giấy chuyển nhượng có ghi rõ "...Từ cầu gỗ hướng bắc giá đến hướng Nam phần đất để lại làm ngõ cho chú cháu đi lại vĩnh viễn..." nhưng không thể hiện diện tích, mốc giới, chỉ giới.

Trong quá trình sử dụng ngõ đi chung, gia đình ông H đã xây lán tường bao sang ngõ đi của gia đình ông 0,6 m chiều rộng và chiều dài ông không xác định được, nhưng tổng cộng là 22m²; năm 2008, vợ chồng anh O, chị G xây lán lán sang phần diện tích ngõ đi chung là 0,9 m chiều rộng và chiều dài không xác định được, tổng cộng là 52 m².

Trước khi nhận chuyển nhượng đất của ông L và bà M thì phần đất đang tranh chấp hiện nay không phải là ngõ đi chung mà là đất của hộ ông H và ông L. Hiện tại, gia đình ông sử dụng lối đi khác và là lối đi chính cùng các hộ trong xóm.

Do giấy chuyển nhượng nhà đất chị G đang lưu giữ nên ông không xác định được mốc giới phần đất đang có tranh chấp. Tại Tòa án nhân dân huyện A, ông không yêu cầu thẩm định tại chỗ, có yêu cầu định giá phần đất có tranh chấp nhưng không xác định được mốc giới và phần đất tranh chấp nên vợ chồng ông đã yêu cầu Hội đồng định giá dừng lại, không tiến hành đo đạc định giá. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông B khẳng định không xác định được chính xác mốc giới phần đất có tranh chấp, ông đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu do Ủy ban nhân dân xã, huyện cung cấp và các tài liệu do Tòa án thu thập được để xác định phần đất đang có tranh chấp.

** Quan điểm của nguyên đơn bà C:*

Mọi thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà đất của gia đình bà là do chồng bà là ông B tự quyết định, bà và các con không biết; ông B mua bán xong mới nói cho bà biết và bà cũng đồng ý, không có ý kiến gì. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông L và bà M, hai bên chỉ đo hai mặt của thửa đất, mặt giáp nương (nay là đường 362) có chiều rộng 8,4 m; mặt giáp nhà bà có chiều rộng 9,4 m và không đo tổng diện tích. Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh O, chị G, đến năm 2005 gia đình chị G đã đổ đất làm nhà và lấn lấn vào phần đất là ngõ đi chung của gia đình ông bà, gia đình chị G. Bà không chỉ ra được phần đất đang có tranh chấp và không xác định được mốc giới, chỉ giới. Bà yêu cầu Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

Ông B, bà C cùng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ ông H phải trả lại 22m² và hộ chị G phải trả 52 m² đất cho gia đình ông bà, để có ngõ đi 2m ra ngoài đường.

** Quan điểm của bị đơn chị G:*

Nguồn gốc đất của gia đình bà là do ông L và bà M bán cho ông B, bà C. Ngày 19-10-1996, ông B và bà C bán lại cho vợ chồng chị toàn bộ diện tích đất 424 m², trên diện tích đất có nhà ba gian; với giá 13.000.000 đồng. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C về việc yêu cầu bà phải trả 52 m² đất (0,9 m chiều rộng và chiều dài), với lý do:

- Ngày 19-10-1996, ông B có viết giấy mua bán nhà đất cho vợ chồng chị có thể hiện nội dung bán phía bắc (mặt giáp nương nay là mặt đường 362) 7m...“Phần ghi chú: Từ cầu gỗ hướng Bắc giá đến hướng Nam phần đất để lại làm ngõ cho chú cháu đi lại vĩnh viễn”. Tại giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng chị chỉ có một mình ông B viết và ký do: ông B tự ý ghi chú thêm để đất làm ngõ đi chung; khi thỏa thuận mua bán toàn bộ nhà đất ông B mua của ông L và bà M cho vợ chồng chị, nhưng khi đặt cọc xong ông B lại đòi bớt lại 1,4 m làm ngõ đi

nên vợ chồng chị không đồng ý và có nói nếu bớt đất phải bớt tiền nhưng ông B không bớt tiền. Vì vậy, ông B phải giao cả giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18-8-1995 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E (là giấy ông L và bà M đã chuyển nhượng đất cho ông B, bà C) cho vợ chồng chị G.

- Từ trước đến nay, giữa đất nhà của chị và đất nhà ông H không có ngõ đi chung. Khi mua đất, nhà bà giáp mặt mương, phải đi qua cầu mới ra đường, nay Nhà nước lấp mương đi để mở rộng đường. Khi bán đất cho gia đình chị và hiện tại, gia đình ông B vẫn có lối đi chính cùng các hộ khác trong xóm. Ông B, bà C yêu cầu trả lại đất nhưng không chỉ được mốc giới hay chiều rộng, chiều dài.

- Từ khi mua đất của gia đình ông B, gia đình chị G vẫn nộp thuế theo diện tích nhà đất đã mua. Thực tế, diện tích đất mua chỉ còn 383 m² do khi Nhà nước lấp mương để mở rộng đường đã lấy một phần đất của gia đình chị. Toàn bộ diện tích đất là do vợ chồng chị mua bằng tiền của mình, không có sự đóng góp của ai, bố chồng bà và các con bà không liên quan đến diện tích đất này.

Tại địa phương đã nhiều lần mời các bên gia đình đến làm việc để C giải theo yêu cầu của ông B nhưng không có căn cứ chứng minh gia đình chị và gia đình ông H đã lấn chiếm đất của ông B. Do quan hệ gia đình, các bên cũng đã thương lượng về việc ông B muốn có đất làm ngõ đi thì phải trả tiền đất và xây lại tường bao cho gia đình chị và gia đình ông H, nhưng ông B không đồng ý.

** Quan điểm của bị đơn ông H:*

Giữa gia đình ông, gia đình ông B, bà C và gia đình chị G có mối quan hệ họ hàng gần. Nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông là do bố mẹ ông để lại, chiều rộng mặt trước là 20,8 m, chiều rộng mặt sau là hơn 16m, chiều dài bên phải khoảng 39 m, chiều dài phía giáp nhà chị G khoảng gần 30m. Năm 2014, ông làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã chủ động để lại 01m chiều rộng phía giáp mặt đường để cho ông gia đình B, bà C nhưng ông B nói đó là đất của ông B nên ông không cho nữa. Ông khẳng định thời điểm trước khi ông L, bà M bán nhà đất cho ông B, bà C thì giữa hai nhà không có ngõ đi chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông B, bà C yêu cầu gia đình ông phải trả 22m² đất (0,6 m chiều rộng và chiều dài), ông không đồng ý vì gia đình ông không lấn chiếm đất của gia đình ông B.

** Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà I (vợ ông H): Từ trước đến nay gia đình ông B không có ngõ đi ra mương mà phải đi nhờ gia đình ông L và bà M. Khi ông B mua nhà đất của ông L và bà M, gia đình bà đã có bờ rào ngăn cách giữa hai hộ. Hiện trạng nhà đất gia đình chị G đang sử dụng đúng với khi đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông B. Giữa hộ nhà bà và hộ chị G không lấn chiếm đất của nhau. Ông B trình bày là không đúng sự thật.

- Bà K (mẹ chồng của chị G) trình bày: Bà và ông B có quan hệ là họ hàng. Sau khi gia đình anh O, chị G mua đất của gia đình ông B, gia đình chị G không ở đó mà đi làm ăn xa. Khi đi làm ăn xa, gia đình chị G có nhờ bà trông nom nhà và đất hộ. Gia đình ông B vẫn đi nhờ qua đất nhà chị G để ra nương. Trong thời gian đi nhờ, ông B đã tự ý đổ đất lấy một lối đi vừa đủ xe cải tiến nhưng không nói gì với gia đình bà. Ông B đòi đất của gia đình chị G là không có căn cứ. Tiền vợ chồng chị G mua nhà đất của gia đình ông B là của vợ chồng chị G, vợ chồng bà và các con chị G, anh O không đóng góp bất kỳ khoản tiền gì.

II. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng:

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 225 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009; Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà C về việc đòi hộ gia đình ông H phải trả diện tích đất 22 m² thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22 và hộ gia đình chị G phải trả diện tích đất 52m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ số 22. Địa chỉ hai thửa 105, 106 tại Thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

III. Nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử, ngày 31-5-2017, nguyên đơn là ông B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết cho gia đình ông có ngõ đi ra đường 362 để thuận tiện cho việc đi lại, sinh hoạt.

IV. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông B trình bày: Theo giấy tờ mua bán nhà đất ngày 19-10-1996 thể hiện ông B bán đất cho gia đình chị G có để lại 1,4 m làm ngõ đi chung ra đường 362 và thực tế gia đình ông B vẫn sử dụng cho đến năm 2008 gia đình chị G xây tường bao thì mới xảy ra tranh chấp. Do hai bên đều là họ hàng nên giấy tờ và thủ tục mua bán được làm rất đơn giản. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào tình và lý để giải quyết cho gia đình ông B, bà C có ngõ đi.

Đối với số tiền định giá: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu của ông B 5.000.000 đồng tiền chi phí định giá nhưng chưa nhận định trong bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết số tiền này.

Đối với số tiền án phí: Vợ chồng ông B bà C là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí, và ông bà đã có đơn xin miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn tiền án phí cho vợ chồng ông B, bà C.

Nguyên đơn ông B trình bày: Nhất trí với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không có ý kiến bổ sung gì.

Nguyên đơn bà C trình bày: Nhất trí với ý kiến trình bày của ông B và không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về nội dung kháng cáo:

- Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn ông B, bà C yêu cầu chị G trả lại diện tích ngõ đi chung có chiều rộng 0,9 m, tổng diện tích 52 m² và khởi kiện ông H trả lại diện tích ngõ đi rộng 0,6 m, tổng diện tích 22 m².

+ Xét yêu cầu khởi kiện đối với chị G: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, ông L và một số nhân chứng đều xác định trước khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông B, bà C vẫn sử dụng lối đi là bờ ruộng giáp ranh giữa đất ông L và đất ông H để ra nương và đường 402 (nay là đường 362), đến nay còn nguyên trạng.

Như vậy, có căn cứ để xác định vị trí giáp ranh giữa đất chị G và đất ông H vẫn tồn tại lối đi mà gia đình ông B vẫn sử dụng, việc bị đơn xác định giữa hai thửa đất không có lối đi chung là không có căn cứ. Trước khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông B sử dụng lối đi chính phía trong xóm cùng các hộ dân khác, lối ra bờ nương là đi trên đất ông L. Do muốn mở ngõ đi ra đường 402 (nay là đường 362) nên đã mua đất của ông L, bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B sử dụng ngõ đi qua diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là phù hợp. Tại Giấy chuyển nhượng nhà cho ông O, bà G ngày 19-10-1996, ông B xác định chiều dài giáp nương là 7m và ghi chú để lại ngõ đi chung, toàn bộ giấy tờ ông B đã giao cho vợ chồng chị G quản lý. Tại báo cáo số 01 ngày 27-01-2011 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện A xác định khu vực sử dụng đất các hộ đã thay đổi, khi đó việc thống kê chỉnh lý biến động của thường xuyên, nhiều năm không chỉnh lý bản đồ, số liệu dẫn đến thửa đất trên bản đồ và thực địa không phù hợp.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện, mặt phía bắc nhà chị G giáp đường 362 dài 8,4 m, vượt quá diện tích theo giấy chuyển nhượng. Giữa các hộ có lối đi là bờ ruộng chiều rộng 0,7 m thuộc sở hữu nhà nước, chưa được giao cho hộ gia đình, cá nhân nào nên để làm lối đi chung cho các hộ có liên quan. Như vậy, hộ chị

G có chiều ngang là 7,9 m, vượt quá so với thời điểm chuyển nhượng là 0,9 m. Tổng diện tích chồng lấn là $0,9 \text{ m} \times 19,3 \text{ m} = 17,37 \text{ m}^2$.

Từ những phân tích trên, buộc chị G phải trả lại phần diện tích $17,37 \text{ m}^2$ để làm ngõ đi chung cho gia đình chị G và gia đình ông B.

+ Xét yêu cầu khởi kiện đòi với ông H: Nguyên đơn không xác định được vị trí mốc giới ngõ đi chung mà ông H lấn chiếm. Tại lời khai của các nhân chứng đều xác định ngõ đi chung trước đây là bờ ruộng, cho đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, phù hợp với thực trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ giải thửa của Ủy ban nhân dân xã E.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, ông B bà C có đơn xin miễn, giảm án phí và thuộc trường hợp được miễn giảm nên không phải chịu án phí.

- Về chi phí định giá tài sản: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị xem xét số tiền chi phí định giá là 5.000.000 đồng không được bản án sơ thẩm nhận định. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá được, tuy nhiên đã tiến hành thẩm định nhiều lần và đây là chi phí thực tế trong quá trình giải quyết vụ án. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không ai có ý kiến về việc này và không ai kháng cáo. Do đó, nguyên đơn phải chịu chi phí định giá, thẩm định trừ vào số tiền đã nộp là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

[1]. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo và nội dung kháng cáo, thủ tục kháng cáo của nguyên đơn là ông B hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận xem xét.

1.2. Về xét xử vắng mặt đương sự: Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần hai, tại phiên tòa bị đơn là ông H, chị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà I, bà K đã được triệu tập triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Về việc triệu tập những người tham gia tố tụng, theo Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Anh O chết năm 2009 không có di chúc. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa chị P và anh Q là con của chị G và anh O tham gia tố tụng với tư

cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh O, nhưng cả chị P và anh Q đều có đơn từ chối tham gia tố tụng vì không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất 105 đang do chị G quản lý, sử dụng. Ông R là bố đẻ anh O và bà S là mẹ hai của anh O. Ông R và bà S không ở cùng anh O và chị G; ông R bị tai biến mạch máu não nhiều năm nay không minh mẫn, bà S cung cấp bà và ông R không liên quan gì đến thửa đất của vợ chồng anh O, chị G, đây là tài sản riêng của vợ chồng chị G. Bà S đề nghị Tòa án không triệu tập bà và ông R đến Tòa án vì không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất 105, bà khẳng định đây là tài sản riêng của chị G.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

1.4. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: Đây là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A theo đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Đối với kháng cáo của ông B về việc yêu cầu ông H phải trả diện tích đất 22 m² thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22 và chị G phải trả diện tích đất 52 m² thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ số 22:

- *Xét về nguồn gốc đất đang tranh chấp:*

Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, nguồn gốc đất của gia đình chị G là của gia đình ông L và bà M.

Ngày 18-8-1995, trên giấy tờ mua bán vợ chồng ông L, bà M bán cho vợ chồng ông B, bà C diện tích đất 280 m² trên đất có nhà ở ba gian khoảng 30 m². Việc mua bán có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng thực tế diện tích đất mua bán là 424 m², mặt phía bắc giáp mương (nay là đường 362) dài 8,6 m. Ông L, bà M thừa nhận có bán diện tích nhà và đất cho vợ chồng ông B như ông B đã trình bày. Trước khi mua đất của gia đình ông L, gia đình ông B không có lối đi ra bờ mương mà đi nhờ qua đất nhà ông L, phía giáp ranh nhà ông H.

Ngày 19-10-1996, ông B bán lại diện tích đất, nhà đã mua của gia đình ông L, bà M cho vợ chồng chị G với số tiền 13.000.000 đồng. Việc mua bán không có xác nhận của chính quyền địa phương và không có chữ ký của người mua. Vợ chồng ông B và gia đình chị G thừa nhận có việc mua bán nhà đất. Vợ chồng chị G không ký vào giấy nhượng nhà do ông B ghi thêm phần “để lại một phần đất làm ngõ đi vĩnh viễn”. Việc ghi thêm của ông B cũng đã có kết luận của Viện Khoa học hình sự với nội dung “viết không cùng thời điểm”.

Các bên đương sự đều thống nhất, mốc giới của diện tích đất nhà chị G giáp với nhà ông Khôi (phía tây) không thay đổi.

- Xét về việc ông B, bà C yêu cầu gia đình ông H phải trả 22 m² (chiều ngang là 60 cm) thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

+ Các bên đương sự đều thừa nhận mốc giới của diện tích đất mà nhà ông B bán cho nhà bà G, phía giáp với nhà ông N (phía tây) không thay đổi.

+ Hiện trạng đất của gia đình chị G: chiều ngang phía bắc (mặt nhà giáp đường 362) đo từ nhà ông N dài 7,9 m (tính cả phủ bì), khoảng đất trống giữa nhà chị G và nhà ông H là 70 cm. Tổng chiều ngang đất nhà chị G đến cạnh giáp tường nhà ông H dài 8,6 m và đúng với trình bày của các bên đương sự và phù hợp với số liệu thực tế theo giấy chuyển nhượng đất giữa các hộ gia đình.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy gia đình ông H không lấn chiếm 60 cm đất (theo chiều ngang), nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông B, bà C buộc gia đình ông H, bà I phải trả lại ông bà đất 22 m² (chiều ngang là 60 cm) thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22.

- Xét về việc ông B, bà C yêu cầu gia đình chị G phải trả 52 m² (chiều ngang là 90 cm) thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ số 22:

Ông B, bà C trình bày chỉ bán cho gia đình chị G ba mặt đất, mặt còn lại để 02 m chiều ngang lại làm ngõ đi chung, tuy nhiên, ông không chỉ được mốc giới của thửa đất, không xác định được phần đất gia đình mình bị lấn chiếm đến đâu. Hiện trạng thửa đất của nhà chị G đến nay không thay đổi gì về chiều ngang so với thời điểm mua. Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ông B đã bán toàn bộ diện tích đất đã mua của ông L, bà M cho chị G. Trước khi ông L, bà M bán đất cho gia đình ông B, giữa hộ ông H và hộ ông L, bà M không có ngõ đi chung. Bản thân ông B cũng thừa nhận, trước khi bán đất cho gia đình chị G, giữa hộ ông và hộ ông H không có ngõ đi chung.

Mặt khác, Ủy ban nhân dân xã E cung cấp: Từ trước đến nay hộ ông H, ông B, ông L (sau này là hộ chị G) không có lối đi chung. Ông B đi ra nương và đường 402 cũ nay là đường 362 cùng với các hộ trong xóm (đây là lối đi chính của gia đình ông B từ trước đến nay). Theo kết quả giải quyết tranh chấp và hồ sơ quản lý đất của địa phương khẳng định việc ông B, bà C khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất đối với hộ ông H và hộ chị G là không có căn cứ vì hộ ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ chị G quản lý sử dụng nguyên trạng thửa đất do ông B chuyển nhượng lại từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp với ai, hai hộ hàng năm đều nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích đất trong sổ mục kê và bản đồ giải thửa năm 1995. Việc hai hộ có số diện tích tăng lên mấy mét và giảm mấy mét so với bản đồ giải thửa do trước đây đo bằng tay và khi lấp nương mở rộng đường 362 thì có hộ hụt đi, có hộ tăng lên. Tại địa phương đã nhiều lần mời các bên gia đình đến làm việc để C giải theo yêu cầu của ông B nhưng không có căn cứ chứng minh gia đình chị G và gia đình ông H đã lấn chiếm đất của ông B. Do quan hệ họ hàng, các gia đình cũng đã thương lượng về việc ông B muốn có đất làm ngõ đi thì

phải trả tiền đất và xây lại tường bao cho gia đình chị G và gia đình ông H, nhưng ông B không đồng ý.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông B, bà C buộc gia đình chị G phải trả lại ông bà đất 52 m² (chiều ngang là 90 cm) thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ số 22. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp toàn bộ kháng cáo của ông B; không chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và không chấp nhận một phần quan điểm của Kiểm sát viên về việc chị G phải trả lại đất cho gia đình ông B.

2.2. Đối với đề nghị miễn án phí của ông B, bà C:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C thuộc trường hợp phải nộp án phí, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm ông bà không có yêu cầu được miễn án phí. Nhưng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ngày 18-7-2017, ông B và bà C cùng có đơn yêu cầu được miễn tiền án phí. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, ông B, bà C không thuộc trường hợp được miễn án phí. Tuy nhiên, áp dụng nguyên tắc có lợi cho đương sự, theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông B, bà C được miễn án phí trong trường hợp đủ điều kiện theo quy định tại Nghị quyết.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì những trường hợp được miễn nộp tiền án phí bao gồm:

“Điều 12. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án

1. Những trường hợp sau đây được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí: đ)
“... người cao tuổi...”

Theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi thì người cao tuổi được xác định như sau: *“Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”*.

Ông B sinh năm 1948, năm nay ông B 69 tuổi và bà C sinh năm 1956, năm nay bà C 61 tuổi. Như vậy, ông B, bà C đủ điều kiện được hưởng chế độ của người cao tuổi.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu miễn án phí của ông B, bà C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

2.3. Về chi phí định giá tài sản: Tại phiên tòa, ông B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết về việc ông đã nộp chi phí định giá 5.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện A nhưng Hội đồng định giá không định giá do vợ chồng ông B, bà C rút yêu cầu. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm ông B không có yêu cầu, không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông B, bà C mỗi người phải chịu 5.920.000 đồng là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông B, bà C được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm nên ông B được miễn 5.920.000 đồng, bà C được miễn 5.920.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn là ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 255 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông B.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà C về việc yêu cầu hộ gia đình ông H trả lại diện tích 22 m² đất thuộc thửa đất 106, tờ bản đồ số 22 tại địa chỉ Thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà C về việc yêu cầu hộ gia đình chị G trả lại diện tích 52 m² đất thuộc thửa đất 105, tờ bản đồ số 22 tại địa chỉ Thôn D, xã E, huyện A, thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông B, bà C. Ông B, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông B, bà C số tiền 200.000 đồng mà ông B, bà C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0006225 ngày 06-5-2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

- Án phí phúc thẩm: Ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông B số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0006107 ngày 05-6-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện A;
- TAND huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án, TDS.

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

Vũ Thị Thu Hà

tế Việt Nam số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0000545 ngày 13-12-2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PH TÒA**

Vũ Thị Thu Hà – Cao Văn Tuấn

Nguyễn Văn Dương