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

Bản án số **34**/2022/DS-PT
Ngày 02/8/2022
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ma Ngọc Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam, ông Phúc An Hoành

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hồng Phong -Thẩm tra viên -TAND tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01, 02 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 23/6/2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị M**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn: **Bà Vũ Thị Q**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn 5, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

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

3.1 Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1951;

3.2 Ông Lý Văn B, sinh năm 1970;

3.3 Ông Nguyễn Mạnh Kh, sinh năm 1960;

3.4 Bà Đào Thị X, sinh năm 1966;

3.5 Ông Nguyễn Thế D, sinh năm 1958;

3.6 Bà Phạm Thị N; sinh năm 1966.

3.7 Uỷ ban nhân dân xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Bà Khương Kim Th - chức vụ: Chủ tịch UBND xã Tr.M. Người đại diện theo uỷ quyền: ông Vũ Văn H - chức vụ: Cán bộ địa chính UBND xã Tr.M. Địa chỉ: Thôn 7, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

4. Người làm chứng:

- Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1954; Trú tại: thôn 8, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang (đã chết).

- Ông Lã Chí Ch, sinh năm 1952; Trú tại: thôn 12, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1948; Trú tại: thôn 5, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Vũ Thị V, sinh năm 1959; Trú tại: thôn 7, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Hà Văn Q; Trú tại: thôn 1, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

- Ông Lâm Đức Th; Trú tại: thôn 5, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

Bà M, bà Q, ông L, ông B, ông Kh, ông Ch, có mặt tại phiên tòa. Bà X, ông D, bà N, ông Q, ông Th, người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Tr.M (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 30/12/1992 (âm lịch) bà và chồng bà là ông Đỗ Văn L có mua của vợ chồng ông Tạ Hữu Ph, bà Vũ Thị H một thửa đất tại xóm 5, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang. Thửa đất thuộc tờ bản đồ số 24 bản đồ giải thửa 299 (năm 1987) xã Tr.M, huyện Y.S. Thửa đất có chiều rộng bám mặt đường Quốc lộ 2 (QL2) = 4m; chiều dài cạnh giáp nhà ông bà H.Ph = 19,5m; chiều dài cạnh giáp đất nhà ông Vũ Văn S (bố đẻ bà Vũ Thị Q) = 17,5m; chiều rộng phía sau thửa đất giáp với đất của ông Đỗ Văn Tr, bà Lê Thị Kh (bố mẹ ông Đỗ Văn L) = 4m. Trên đất có 01 gian nhà cấp 4 (là gian nhà ngoài cùng thuộc ngôi nhà 03 gian của ông Vũ Văn S). Giá mua bán là 3.500.000đ *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng).* Khi mua bán hai bên có mời chính quyền địa phương kiểm tra đo đạc cụ thể, có làm giấy tờ mua bán được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tr.M xác nhận, trên giấy tờ có sơ đồ đo vẽ thể hiện hình thể thửa đất, có trưởng xóm và người làm chứng là ông Lâm Đức Th chứng kiến. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất là giấy tờ mua bán đất năm 1991 giữa ông Tạ Hữu Ph và ông Vũ Văn S có xác nhận của UBND xã Tr.M. Thửa đất này khi đo đạc năm 2012 đã hợp nhất cùng với thửa đất của bố mẹ chồng bà thành 1 thửa là thửa số 106, tờ bản đồ số 16, tổng diện tích là 172,0m^2.

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng bà mua của ông bà H.Ph, theo bà được biết: vào năm 1991 ông bà H.Ph mua lại của ông Vũ Văn S (bố đẻ bị đơn Vũ Thị Q), việc mua bán cũng được làm giấy tờ đầy đủ. Sau đó do ông bà H.Ph không sử dụng lên đã bán lại cho vợ chồng bà.

Sau khi mua đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà cho ông bà H.Ph mượn lại khoảng 2 năm, phần đất phía ngoài làm quán bán hàng, phía sau trồng chuối. Sau đó bà cho ông Nguyễn Mạnh Kh thuê lại để làm máy xay sát, khi ông

Kh thuê nhà thì dỡ gian nhà gỗ đi và làm 01 nhà tạm trên đất. Từ năm 2009 đến nay bà cho ông Nguyễn Thế D và bà Phạm Thị N thuê lại thửa đất trên. Trên đất hiện nay ông bà D.N làm một nhà tạm, tường xây, mái lợp tôn để buôn bán. Từ khi bà mua đất đến nay đều sử dụng ổn định, nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước. Năm 2012 nhà nước đo đạc lại đất đai, hộ liền kề là bà Vũ Thị H làm thủ tục cấp sổ đỏ, bà đã ký giáp ranh cho bà H, không có tranh chấp gì. Đến năm 2019 bà làm đơn kê khai cấp sổ đỏ, các hộ liền kề đều ký giáp ranh vào mảnh trích đo hiện trạng thửa đất. Tuy nhiên, bà Vũ Thị Q lại làm đơn yêu cầu cơ quan nhà nước dừng việc cấp sổ đỏ của gia đình bà lại vì lý do bà Q cho rằng bà có 35cm chiều rộng bám mặt đường QL2, chiều sâu khoảng 17,5m thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16. Do đó bà đã làm đơn đề nghị UBND xã Tr.M giải quyết tranh chấp. UBND xã Tr.M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y.S giải quyết công nhận bà được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16 tại xóm 5, xã Tr.M, huyện Y.S, tổng diện tích theo đo vẽ năm 2012 là 172,0m^2. Buộc bà Vũ Thị Q phải trả lại 6,1m^2 (35cm x 17,2m) phần đất mà bà Q đã tự ý cho ông Nguyễn Thế D và bà Phạm Thị N thuê thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16 của bà. Về chi phí thẩm định, định giá, do bà đề nghị đo vẽ toàn bộ diện tích thửa đất số 106 nên bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn là bà Vũ Thị Q trình bày: Bố đẻ của bà là ông Vũ Văn S (chết năm 1995), mẹ đẻ của bà là bà Nguyễn Thị Liên (chết năm 2005). Khi còn sống, khoảng năm 1963 bố mẹ bà khai phá được thửa đất chiều rộng bám mặt đường QL2 khoảng 60 - 70m, thuộc xóm 5, xã Tr.M, huyện Y.S. Sau khi khai phá, bố mẹ bà sử dụng ổn định, quá trình sử dụng có bán một phần thửa đất. Khoảng năm 1991, bố mẹ bà có bán cho gia đình ông Tạ Hữu Ph 01 thửa đất, trên đất có 01 gian nhà gỗ, bà không biết cụ thể là bán bao nhiêu tiền, khi bố mẹ bà bán đất có chỉ vị trí ngăn cách bằng hàng rào giữa phần đất còn lại của nhà bà với diện tích đất đã bán. Khi đó bà trồng 01 cây bàng vào vị trí ngăn cách hai nhà để làm ranh giới. Sau đó bà được biết ông Tạ Hữu Ph đã bán lại cho ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị M diện tích đất trên. Sau khi bán một phần diện tích đất khai phá, diện tích đất còn lại theo đo đạc bản đồ 299 là thửa 384, tờ bản đồ số 24. Từ năm 1986 bố mẹ bà họp gia đình tuyên bố cho bà toàn quyền sử dụng đất. Sau khi được tặng cho bà sử dụng làm nhà ở, đến năm 2001 bà tặng cho chị gái ruột của bà là bà Vũ Thị V một phần thửa đất có chiều rộng bám mặt đường QL2 là 4,1m. Ngày 01/8/2001 bà bán cho ông Nguyễn Mạnh Kh 01 thửa đất có chiều rộng bám mặt đường QL2 là 4,0m, thửa đất này giáp với thửa đất mà bà đã tặng cho bà Vũ Thị V. Việc tặng cho bà V và bán đất cho ông Kh đều được lập thành văn bản, có đo vẽ sơ đồ và được UBND xã Tr.M xác nhận. Khi bán đất cho ông Kh bà vẫn để lại một rãnh ngăn cách giữa đất đã bán cho ông Kh với đất nhà ông bà L M, diện tích chiều rộng khoảng 35cm, chiều sâu khoảng 17,5m, lý do vì bà không muốn chung đụng gì với gia đình ông bà L M. Rãnh ngăn cách này sau đó bà cho ông Kh mượn lại để làm lán để máy xay sát, năm 2009 cho ông Nguyễn Thế D, bà Phạm Thị N thuê lại để sinh sống

từ đó đến nay. Khoảng năm 2019 bà M làm hồ sơ đề nghị cấp sổ đỏ đã đo đạc cả phần rãnh đất trống của bà, vì vậy bà không ký giáp ranh và đề nghị cấp có thẩm quyền tạm dừng việc cấp sổ đỏ cho bà M. Nay bà M khởi kiện đòi quyền sử dụng đất bà không nhất trí, việc thuê đất giữa bà với ông bà D.N không có tranh chấp gì nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L trình bày: Việc chuyển nhượng đất đai và các nội dung khác đúng như vợ ông là bà Nguyễn Thị M đã trình bày. Khi ông bà H.Ph mua đất của ông Vũ Văn S và khi ông bà H.Ph bán lại đất cho ông thì ông đều biết, việc mua bán đều được vẽ sơ đồ cụ thể, làm giấy tờ mua bán có xác nhận của chính quyền địa phương, có người làm chứng. Ranh giới mua bán đất từ trước đến nay vẫn giữ nguyên không có thay đổi gì. Vì vậy ông nhất trí với ý kiến của vợ ông, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông bà tại thửa 106, tờ bản đồ 16. Buộc bà Vũ Thị Q phải trả lại 6,1m^2 (35cm x 17,2m) phần đất mà bà Q đã tự ý cho ông Nguyễn Thế D và bà Phạm Thị N thuê thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16 của bà.

Ông Lý Văn B vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án ông Lý Văn B trình bày: Ông là chồng bà Vũ Thị Q. Việc tặng cho mua bán đất đai giữa chồng bà với những người khác ông không liên quan gì, ông không biết cụ thể việc mua bán như thế nào. Bố mẹ bà Q tặng cho đất cho bà Q nên bà Q toàn quyền quyết định, ông không có yêu cầu gì. Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt ông.

Ông Nguyễn Mạnh Kh trình bày: Năm 2001 tôi có mua của bà Vũ Thị Q 01 thửa đất có chiều rộng bám mặt đường QL2 = 4m, chiều sâu hết đất. Khi mua đất hai bên có đo vẽ, lập giấy tờ mua bán cụ thể có xác nhận của UBND xã Tr.M. Chiều rộng bám mặt đường thửa đất được đo từ giáp đất nhà bà Vũ Thị V về phía đất nhà bà Nguyễn Thị M. Sau khi mua đất xong tôi đã xây dựng nhà kiên cố không có tranh chấp với ai về ranh giới. Sau này tôi có mua thêm diện tích đất sau nhà của ông Đỗ Văn L. Năm 2012 đo đạc địa chính sáp nhập cả hai diện tích đất thành 01 thửa đất như hiện nay là thửa số 211, tờ bản đố số 16, xã Tr.M, huyện Y.S. Hiện tại chiều rộng thửa đất nhà ông một cạnh tiếp giáp nhà bà Vũ Thị V, 01 cạnh tiếp giáp nhà bà Nguyễn Thị M, giữa nhà ông và nhà Bà M hiện nay không có rãnh ngăn cách nào. Chiều rộng hiện tại gia đình ông cũng không đủ 4m như lúc đã mua của bà Q nhưng ông chấp nhận ranh giới như hiện nay vì ông đã xây dựng nhà ở kiên cố, ông xác định không lấn chiếm của ai và không có ý kiến gì về phần diện tích đất bị thiếu. Khi ông thuê đất của Bà M thì khoảng trống từ giáp đất nhà bà V đến nhà bà H có 01 rãnh nhỏ do nước từ mái nhà chảy xuống, sau đó rãnh đó để lại hay đo đạc vào đất nhà ai thì ông không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt ông.

Bà Đào Thị X trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Mạnh Kh, việc mua bán và quá trình sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 16 hiện nay của gia đình bà, bà có ý kiến đúng như ông Nguyễn Mạnh Kh đã trình bày. Bà không có ý kiến bổ sung

gì, đồng ý hiện trạng đất đúng như hiện nay gia đình bà đang sử dụng. Đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà.

Ông Nguyễn Thế D trình bày: Năm 2009 vợ chồng ông có làm hợp đồng thuê đất với ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất hiện nay ông đang ở. Thời hạn thuê 05 năm. Hợp đồng được UBND xã Tr.M chứng thực. Thời điểm thuê đất thì đất vẫn bỏ trống, trên đất không có rãnh thoát nước nào, toàn bộ là mặt bằng. Sau khi thuê đất ông có làm 01 nhà tạm, phía giáp danh nhà bà Vũ Thị H thì mượn toàn bộ tường xây nhà bà H; phía giáp ranh nhà ông Nguyễn Mạnh Kh thì có đoạn mượn tường, có đoạn ông tự xây tường 10 để làm trụ gác xà kèo lợp mái. Khi làm nhà thì bà Vũ Thị Q đến bảo ông là bà Q có 01 cái rãnh chiều rộng = 35cm, chiều sâu = 19m, ở giữa nhà ông Nguyễn Mạnh Kh và bà Nguyễn Thị M. Nếu muốn xây dựng hết đất thì phải thuê lại phần đất của bà Q. Do bà Q nói vậy và muốn được việc nên ông đồng ý làm hợp đồng thuê chiếc rãnh đó với bà Q, giá thuê đất là 1.000.000đ/năm. Thời hạn thuê là 05 năm. Việc thuê đất có làm giấy tờ viết tay nhưng không có công chứng, chứng thực, giấy thuê đất do bà Q giữ. Tài sản trên đất ông và các bên thỏa thuận khi nào chấm dứt hợp đồng thì ông có quyền tháo dỡ hoặc để lại, nếu để lại thì bên cho thuê đất không phải trả bất cứ khoản tiền nào cho ông và có quyền tháo dỡ nếu không có nhu cầu sử dụng. Hết thời hạn thuê đất ông và bên cho thuê làm giấy viết tay tiếp tục gia hạn hợp đồng đến năm 2023 thì chấm dứt. Nay bà M và bà Q tranh chấp phần diện tích đất mà ông thuê của bà Q ông có ý kiến ông không biết diện tích đất đó của ai. Nếu Tòa án giải quyết đất của ai thì ông sẽ tự thỏa thuận thuê với người đó. Về yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa ông và bà Vũ Thị Q của bà Nguyễn Thị M, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt ông.

Bà Phạm Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Thế D, việc thuê đất của bà Nguyễn Thị M và bà Vũ Thị Q cũng như việc xây dựng nhà cửa trên đất đúng như chồng bà đã trình bày. Bà tuy có cùng ký hợp đồng nhưng mọi thỏa thuận đều do chồng bà quyết định. Vì vậy bà có ý kiến đúng như chồng bà đã trình bày, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà.

UBND xã Tr.M do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 211 và thửa số 106, tờ bản đồ số 16 (đo đạc địa chính năm 2012), tại thôn 5, xã Tr.M, huyện Y.S (do ông Nguyễn Mạnh Kh đang sử dụng tại thửa 211; bà Nguyễn Thị M đang sử dụng tại thửa số 106) thuộc loại đất thổ cư (ONT + đất LNK), tại vị trí đất tranh chấp rộng khoảng 35cm, dài khoảng 17,2m là đất ONT. Đất thuộc vị trí 1, khu vực 1, đất không nằm trong phạm vi bị quy hoạch phải giải toả hay thu hồi. Đất không thuộc quỹ đất do UBND xã quản lý sử dụng. Nguồn gốc cả hai thửa đất trên là do các hộ nhận chuyển nhượng lại của người khác vào các thời điểm khác nhau. Việc chuyển nhượng đất theo địa phương xác định có làm giấy tờ, được cán bộ địa chính vẽ sơ đồ cụ thể và được UBND xã xác nhận. Sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp xác định đất của hộ dân nào thì hộ dân đó nếu

thực hiện đầy đủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật sẽ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012 hộ bà Nguyễn Thị M có đề nghị UBND xã Tr.M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đo đạc các hộ giáp danh là ông Nguyễn Đình Gi, bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Mạnh Kh đã ký giáp ranh vào sơ đồ nhưng do bà Vũ Thị Q có đơn đề nghị tạm dừng vì lý do bà Q cho rằng có 01 rãnh thoát nước giữa nhà ông Kh và nhà ông L là đất của bà, ông L M lấn chiếm nên phải dừng hồ sơ cấp giấy của bà M lại.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số số 08/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 165, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điều 115 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 4, 5, 26, 99, 100, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với bà Vũ Thị Q về việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất,* xử:

- Buộc bà Vũ Thị Q phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M và ông Đỗ Văn L 10,8m^2 đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16, bản đồ đo đạc địa chính năm 2012 xã Tr.M, huyện Y.S. Địa chỉ thửa đất: thôn 05, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị M và ông Đỗ Văn L được quyền sử dụng diện tích đất là 10,8m^2, loại đất ONT, thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16, bản đồ đo đạc địa chính năm 2012 xã Tr.M, huyện Y.S. Địa chỉ thửa đất: thôn 05, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

Diện tích 10,8m^2 đất bà Q phải trả lại và ông bà L M được quyền sử dụng thuộc thửa đất số 106, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín liên tục: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3 trên sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng. Thửa đất số 106 có diện tích = 164,4m^2, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín: 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1 trên sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng. *(Sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng được kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án).*

Bà Nguyễn Thị M và ông Đỗ Văn L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định.

2. Về án phí: Bà Vũ Thị Q phải chịu 2.160.000đ *(Hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/4/2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Q, đơn đề ngày 12/4/2022 có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số

08/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y.S, với lý do không nhất trí với bản án sơ thẩm, bà cho rằng phán quyết của Tòa án nhân dân huyện Y.S là thiếu căn cứ pháp luật, tại phiên tòa bà chưa được thấy tài liệu có liên quan đến đất đai của bà M cho là bà lấn chiếm, thiếu thành phần những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử lại toàn bộ phán quyết của Tòa án nhân dân huyện Y.S cho rằng bà lấn chiếm đất của Bà M là không đúng với thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn người kháng cáo bà Vũ Thị Q giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi lời khai những người làm chứng không đúng sự thật, những người làm chứng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không viết đơn xin xử vắng mặt. Gia đình bà M L liên tục kiện cáo nhà bà H, nhà ông Kh mãi sau này mới có kết luận gia đình bà H, gia đình ông Kh không lấn đất. Ngày 01/8/2001 quá trình đo đất có cả ông X là cán bộ Tư pháp xã tham gia. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định khoảng cách từ điểm 1 đến điểm 2 là bao nhiêu xem có vượt quá diện tích đất đã mua của bà H Ph không. Đơn khởi kiện đòi 6,1m^2 bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại 10,8m^2 là vượt yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không nhất trí với kháng cáo của bị đơn.

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, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo bị đơn bà Vũ Thị Q hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như giấy nhượng đất ngày 14/11/1991 do ông Vũ Văn S viết, giấy nhượng đất giữa ông Ph cho ông L Bà M, các sơ đồ đo vẽ do cán bộ địa chính xã lập giữa bà Vũ Thị Q tặng cho đất bà Vũ Thị V, giấy tặng cho theo ủy quyền thừa kế thể hiện việc bà Q cho rằng sau khi tặng cho, sau khi chuyển nhượng cho ông Kh vẫn còn lại 35cm đất là rãnh nước thuộc quyền sử dụng của bà Q là không có căn cứ, các nội dung kháng cáo của bà Q là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, 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 bà Vũ Thị Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y.S.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Q có đơn xin miễn án phí với lý do là người cao tuổi nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, 14 nghị quyết 326 của ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án. Sửa bản

án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Vũ Thị Q.

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 và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[**1**] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Q, Hội đồng xét xử xét thấy: Đơn kháng cáo bị đơn bà Vũ Thị Q hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Vũ Thị Q cho rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi lời khai những người làm chứng không đúng sự thật, những người làm chứng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không viết đơn xin xử vắng mặt. Gia đình bà M L liên tục kiện cáo nhà bà H, nhà ông Kh mãi sau này mới có kết luận gia đình bà H, gia đình ông Kh không lấn đất. Ngày 01/8/2001 quá trình đo đất có cả ông X là cán bộ Tư pháp xã tham gia. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định khoảng cách từ điểm 1 đến điểm 2 là bao nhiêu xem có vượt quá diện tích đất đã mua của bà H Điền không. Đơn khởi kiện đòi 6,1m^2 bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại 10,8m^2 là vượt yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn kháng cáo bà Q đề nghị Tòa án phúc thẩm buộc bà M trả lại cho bà diện tích đất đã được đo đạc.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định:

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất tranh chấp các đương sự xác định có tổng diện tích là 10,8m^2, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 3,4,5,6,7,8,3, cạnh chiều ngang phía trước giáp mặt đường QL2 = 0,89m; cạnh chiều ngang phía sau giáp đất còn lại của nhà ông Đỗ Văn L = 0,36m, cạnh chiều dài hai bên đều = 17,2m. Diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa đất số 106, tờ bản đố số 16 xã Tr.M, bản đồ địa chính năm 2012.

[2.1] ***Về nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp:*** Ngày 14/11/1991, ông Vũ Văn S chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H một gian nhà và 04m đất dọc theo đường QL2 với số tiền là 2.000.000đ *(Hai triệu đồng)*. Ngày 17/02/1992 UBND xã Tr.M đã kiểm tra, vẽ sơ đồ chi tiết diện tích đất chuyển nhượng, xác nhận nhất trí cho ông Vũ Văn S được quyền chuyển nhượng nhà và hoa mầu cho bà Vũ Thị H. Theo sơ đồ đo vẽ trong giấy tờ chuyển nhượng thể hiện thửa đất có chiều rộng giáp mặt đường QL2 = 4m; chiều dài cạnh giáp đất ông T (nay là đất bà Vũ Thị H) = 22,7m; chiều dài cạnh giáp phần đất còn lại của ông Vũ Văn S (nay là đất ông Nguyễn Mạnh Kh) = 17,2m.

Ngày 30/02/1992 (âm lịch), ông Tạ Hữu Ph (chồng bà H) viết giấy chuyển nhượng lại nhà đất mua lại của ông Vũ Văn S nêu trên cho ông Đỗ Văn L với số tiền 3.500.000đ *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng)*. Ngày 06/5/1993 UBND xã Tr.M đã kiểm tra, vẽ sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng đúng như sơ đồ diện tích đất trước đó ông bà H.Ph đã nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn S. Đồng thời xác nhận nhất trí cho ông Tạ Hữu Ph được quyền chuyển nhượng nhà và hoa mầu cho ông Đỗ Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H xác định bà H mua đất của ông T năm 1990 vợ chồng bà làm nhà kiên cố trên diện tích đất đã mua của ông T, sau đó năm 1991 mới mua đất của ông S đến năm 1992 bán lại cho gia đình ông bà L M, tường xây ngôi nhà ông bà hiện tại đang sinh sống là ranh giới giữa hai thửa đất và từ năm 1990 cho đến nay không có thay đổi, không có tranh chấp hiện tại gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại giấy chuyển nhượng ngày 14/11/1991 do ông S chuyển nhượng cho bà H và giấy chuyển nhượng ngày 30/02/1992 (âm lịch), các giấy chuyển nhượng này đều được UBND xã Tr.M xác nhận phần mô tả các cạnh tiếp giáp cũng như sơ đồ đo vẽ kèm theo đều thể hiện diện tích đất ông L Bà M nhận chuyển nhượng có chiều rộng bám quốc lộ 2 = 4m, một cạnh tiếp giáp với thửa đất nhà ông T (nay là thửa đất của gia đình bà H thửa số 107).

Kết quả đo vẽ của Tòa án cấp sơ thẩm được bà Q thừa nhận là chính xác, tại sơ đồ đo vẽ thể hiện chiều bám quốc lộ 2 thửa đất 106 được thể hiện từ điểm 1 đến điểm 2 là 4,03m; tại vị trí của gian nhà tạm do ông D xây dựng từ điểm 16 đến điểm 4 có kích thước là 4,00m. Phía sau thửa đất từ điểm 15 đến điểm 5 có kích thước 3,27m. Như vậy so với giấy tờ nhận chuyển nhượng của ông L, bà M thì kích thước thửa đất phía trước bám quốc lộ 2 là phù hợp, phía sau bị thiếu so với giấy tờ nhận chuyển nhượng.

Về diện tích đất còn lại của ông S sau khi chuyển nhượng cho ông bà H, ông Ph: Sau khi ông Vũ Văn S chuyển nhượng đất cho ông bà H.Ph, diện tích đất còn lại, đến ngày 18/4/2001, gia đình ông S thỏa thuận giao lại cho bà Vũ Thị Q toàn quyền sử dụng. Ngày 26/6/2001, bà Q tặng cho bà Vũ Thị V (chị gái bà Q) một phần diện tích đất có chiều rộng bám mặt đường QL2 = 4m, chiều sâu = 20m. Tuy nhiên theo kết quả kiểm tra, đo vẽ chi tiết sơ đồ đất tặng cho của UBND xã Tr.M thì tổng diện tích đất bà Q tặng cho bà V là 79m^2, trong đó chiều rộng giáp mặt đường QL2 = 4,10m, chiều dài 2 cạnh đều giáp đất còn lại của bà Q = 19,40m; chiều rộng phía sau giáp đất ông Tr (bố đẻ ông L) = 4,10m. Diện tích đất này hiện nay là thửa đất số 105, sau khi xây dựng nhà kiên cố, bà V đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Nh, bà Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy sau khi tặng cho bà V xong, bà Q còn một thửa đất nằm giữa đất nhà ông bà L M và nhà bà V (thửa 211).

Ngày 01/8/2001 bà Vũ Thị Q chuyển nhượng thửa đất còn lại nêu trên cho ông Nguyễn Mạnh Kh, trên giấy chuyển nhượng ghi chiều rộng giáp mặt đường QL2 = 4m, chiều sâu = 21m. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Q và ông Kh được lập thành văn bản có xác nhận của UBND xã Tr.M. Theo sơ đồ đo vẽ chi tiết do UBND xã Tr.M kiểm tra đo vẽ thì tổng diện tích đất bà Q chuyển nhượng cho ông Kh là 83m^2, trong đó chiều rộng giáp mặt đường QL2 = 4,0m, chiều rộng phía sau = 4,0m, chiều dài cạnh giáp đất bà Q cho bà V = 19,4m, chiều dài cạnh giáp đất ông L = 21,4m. Diện tích đất này hiện nay là thửa số 211, ông Kh đã xây nhà kiên cố đang sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông Vũ Văn S cho ông bà H.Ph, giữa ông bà H.Ph cho ông bà L M đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 106 hiện nay; giấy tờ chuyển nhượng giữa bà Vũ Thị Q với ông Nguyễn Mạnh Kh đối với

thửa 211 hiện nay; giấy tờ tặng cho giữa bà Vũ Thị Q với bà Vũ Thị V đối với thửa số 105 hiện nay đều được UBND xã Tr.M kiểm tra, vẽ sơ đồ mô tả cụ thể. Trên sơ đồ mô tả các thửa đất giao dịch qua các thời kỳ đều không có bản sơ đồ nào thể hiện có phần rãnh thoát nước cạnh đất nhà ông bà L M. Tại sơ đồ đo vẽ kèm theo đơn chuyển nhượng đất thổ cư ngày 01/8/2001 bà Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Kh (BL 18,19) thể hiện diện tích đất bà Q chuyển nhượng cho ông Kh tiếp giáp đất nhà ông L. Giữa đất nhà ông Kh nhận chuyển nhượng với thửa đất nhà ông L không có rãnh nước nào.

Các đương sự đều thừa nhận khi chuyển nhượng thì người trực tiếp kiểm tra, vẽ sơ đồ mô tả danh giới các thửa đất qua các giao dịch đất đai nêu trên đều do cùng một người là ông Đào Văn Đ - nguyên cán bộ địa chính xã Tr.M giai đoạn năm 1990 đến năm 2011 thực hiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2021, ông Đào Văn Đ khai: Ông là cán bộ địa chính xã Tr.M từ năm 1990 đến năm 2011 thì nghỉ hưu. Sau khi xem lại các tài liệu do Tòa án thu thập về việc tặng cho đất đai giữa bà Vũ Thị Q và bà Vũ Thị V; việc chuyển nhượng đất đai giữa bà Vũ Thị Q và ông Nguyễn Mạnh Kh, ông xác định các giao dịch trên cụ thể như sau: việc các bên làm giấy tờ giao dịch cụ thể trước đó như thế nào ông không biết. Đến ngày 01/8/2001 trên cơ sở đơn đề nghị của công dân, theo sự phân công của lãnh đạo UBND xã Tr.M, ông đã xuống trực tiếp hiện trạng để đo vẽ xác định cụ thể vị trí diện tích đất bà Q tặng cho bà V và diện tích đất bà Q chuyển nhượng cho ông Kh.

Về diện tích đất bà Q tặng cho bà V có chiều ngang giáp mặt đường QL2 là 4,1m, tổng diện tích là 79m^2 như đã được mô tả trong sơ đồ do UBND xã Tr.M xác nhận ngày 01/08/2001. Trong giấy xác nhận phần bổ sung có ghi: *"Hộ bà Q còn 0,35m bám đường Quốc lộ 2, sâu hết đất, giáp hộ ông L. Bà Q để lại chưa giao cho ai"*. Nội dung này ông ghi theo đề nghị của bà Q, vì thực tế sau khi bà Q tặng cho bà V thì bà Q còn một ô đất (thửa 211), trên phần đất còn lại của bà Q có 01 rãnh thoát nước nhỏ (giọt gianh). Nguồn gốc rãnh thoát nước này theo ông được biết hình thành từ sau khi ông Vũ Văn S bán đất cho ông bà H.Ph (là thửa đất sau này ông bà H.Ph bán lại cho ông bà L M), mái nhà chảy xuống lâu ngày hình thành một rãnh thoát nước nhỏ. Vì vậy ông ghi bổ sung vào giấy tặng cho đất, ý là xác định phần rãnh thoát nước đó thuộc lô đất còn lại của bà Q.

Về diện tích đất bà Q chuyển nhượng cho ông Kh: Bà Q bán cho ông Kh sau khi đã đo vẽ tặng cho bà V xong. Khi đo đất bán cho ông Kh, các bên đã cùng đo đủ 4m chiều ngang bám mặt đường QL2, là diện tích ông S (bố đẻ bà Q) đã bán cho ông bà H.Ph trước đây để giao cho ông bà L M. Sau đó mới đo tiếp từ cạnh ngoài cùng thửa đất đã giao cho ông bà L M đến giáp ranh diện tích đất mà bà Q đã tặng cho bà V còn lại chiều ngang giáp mặt đường QL2 là 4m (bao gồm cả phần rãnh thoát nước), tổng diện tích 83m^2 như sơ đồ đã vẽ được UBND xã Tr.M xác nhận ngày 01/8/2001 để bà Q chuyển nhượng cho ông Kh. Như vậy thực tế sau khi bán đất cho ông Kh xong, giữa đất nhà ông L và nhà ông Kh không còn rãnh thoát nước nào.

Lời khai những người làm chứng:

Lời khai của bà Vũ Thị H (người đã bán đất cho ông bà L M), hiện là hộ giáp ranh liền kề khai: năm 1992 bà có bán đất cho ông bà L M là thửa đất số 106

hiện nay, phần diện tích đất bán đúng như đất đã mua của ông Vũ Văn S trước đó. Khi chuyển nhượng đất, cán bộ địa chính đã đo từ giáp ranh nhà bà kéo về phía đất nhà ông S đủ 4m giao cho ông bà L M. Hiện trạng đất của nhà bà từ khi bán đất cho ông bà L M đến nay vẫn giữ nguyên không thay đổi gì. Hiện nay thửa đất số 107 của nhà bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đo đạc để cấp GCNQSDĐ hộ ông L đã ký giáp ranh, không ai có tranh chấp gì về ranh giới.

Lời khai của người làm chứng là bà Vũ Thị V (chị gái ruột bà Vũ Thị Q) khai: Năm 1991 bà có biết việc bố bà là ông Vũ Văn S bán đất cho ông Tạ Hữu Ph, phần đất bán cho ông L tiếp giáp với đất nhà ông Tạ Hữu Ph. Diện tích đất bán cụ thể bao nhiêu thì các bên có làm giấy tờ đo vẽ cụ thể. Hiện trạng đất nhà ông bà H.Ph từ trước đến nay không có thay đổi gì, tại phiên tòa phúc thẩm bà V cho rằng quá trình Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai ghi không chính xác, tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai của Tòa án sơ thẩm thể hiện sau khi ghi lời khai bà V đã được "Tự đọc lại" lời khai của mình và ký xác nhận, do đó không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bà V tại cấp phúc thẩm.

Như vậy có căn cứ xác định khi ông L mua đất của ông Ph, là thửa đất trước đó ông Ph mua của ông S, có chiều rộng giáp mặt đường QL2 là 4m. Hiện trạng đất nhà ông bà H.Ph không thay đổi gì từ khi bán đất đến nay, bà H không có tranh chấp gì về ranh giới và đã được cấp GCNQSDĐ. Do vậy 4m chiều ngang giáp mặt đường của thửa đất 106 (đất ông bà L M) phải được đo tính từ giáp ranh thửa đất số 107 của bà Vũ Thị H kéo về phía thửa đất số 211 của nhà ông Nguyễn Mạnh Kh hiện nay.

Do thửa đất số 107 nhà bà Vũ Thị H và thửa đất số 105 nhà bà Nguyễn Thị Nh ở hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được các hộ giáp ranh liền kề ký hồ sơ đo đạc, trong đó có cả bà Vũ Thị Q và bà Nguyễn Thị M. Hiện tại chỉ còn 02 thửa đất ở giữa là thửa số 106 của bà Nguyễn Thị M và thửa số 211 của ông Nguyễn Mạnh Kh (theo giấy mua bán chiều rộng giáp mặt đường QL2 của cả hai thửa này đều = 4m).

Kết quả thẩm định thể hiện như sau:

- Đo tổng chiều rộng của thửa 106 (nhà ông L) và thửa 211 (nhà ông Kh) (đo theo điểm các bên xác định tranh chấp): được tính từ giáp ranh thửa 107 của nhà bà Vũ Thị H (vị trí 17) đến giáp ranh thửa 105 của bà Nguyễn Thị Nh (vị trí 18), kết quả từ vị trí 17 đến 18 = 8,08m.

- Đo chiều rộng giáp đường QL2 của thửa số 211 (nhà ông Kh) (đo theo ranh giới các bên công nhận): được tính từ giáp ranh thửa số 105 (nhà bà Nh, vị trí 18) đến giáp ranh thửa 106 (mép ngoài tường xây nhà ông L, vị trí số 3), kết quả từ vị trí 18 đến 3 = 3,93m.

- Đo chiều rộng giáp đường QL2 của thửa số 106 (nhà ông L) (đo theo danh giới các bên công nhận): được tính từ giáp ranh thửa số 107 (nhà bà H, vị trí 17) đến giáp ranh thửa 211 (mép ngoài tường xây nhà ông L, vị trí số 3), kết quả từ vị trí 17 đến 3 = 4,15m.

- Đo tại điểm chiều dài 3,5m tính từ điểm tranh chấp vào (cửa nhà ông Kh), kết quả xác định: chiều rộng thửa đất 106 (nhà ông L) từ vị trí số 16 đến 4 =

4,0m; chiều rộng thửa đất số 211 (nhà ông Kh) từ vị trí số 4 đến số 19 = 4,0m. Tổng chiều rộng cả hai thửa, từ vị trí số 16 đến 19 = 8,0m.

Do thửa đất của ông G Ph bán lại cho ông L Mùi có một cạnh chiều dài giáp đất còn lại nhà ông Vũ Văn S (đất ông Kh hiện nay) = 17,2m; chiều rộng trước sau đều = 4m. Đo tại điểm chiều dài 17,2m tính từ giáp QL2 kéo vào của thửa số 106 (nhà ông L) và thửa 211 (nhà ông Kh) để xác định chiều rộng của hai thửa đất. Kết quả đo đạc xác định: tại điểm 17,2m, chiều rộng thửa đất 106 (nhà ông L) từ vị trí số 5 đến 15 = 3,27m; chiều rộng thửa đất số 211 (nhà ông Kh) từ vị trí số 5 đến vị trí số 20 = 4,0m. Tổng chiều rộng cả hai thửa, từ vị trí số 15 đến 20 = 7,27m.

Như vậy khoảng cách từ thửa đất 105 (nhà bà Nh) đến thửa đất 107 (nhà bà H) là 02 thửa đã được cấp sổ đỏ thì chiều ngang bám mặt đường QL2 của nhà ông Kh và nhà bà M (thửa 211 + 106) = 8,08m (chênh 0,8cm so với giấy tờ mua bán). Tuy nhiên, chiều rộng phía sau, tại vị trí 17,2m thì cả hai thửa 106 và 211 cộng lại = 7,27m (thiếu 73cm). Qua đó xác định chiều rộng giáp mặt đường QL2 thửa đất 211 nhà ông Kh thiếu 7cm (3,93m/4m), thửa đất 106 nhà Bà M thừa 15cm (4,15m/4m). Chiều rộng bắt đầu từ cửa nhà ông Kh (thửa 211) kéo vào đến vị trí 17,2 (vị trí khi ông L mua đất) thì thửa 211 nhà ông Kh đều có chiều ngang đủ 4m, còn thửa 106 nhà bà M thị bị hẹp lại dần, điểm cuối cùng thiếu 73cm. Lý do một phần sai số do đo đạc, mặt khác như bà Q và bà V đều trình bày, bà V là người xây nhà trước (thửa 105) đã xây chếch để lấy mặt tiền chính hướng Đông Nam, do đó phía sau các thửa đất đã bị lệch một phần.

Kiểm tra bản đồ giải thửa 299 và bản đồ đo đạc địa chính 2012; sơ đồ phác họa mua bán đất giữa nhà bà Q với nhà ông Kh, tặng cho giữa bà Q với chị gái là bà V đều không thể hiện có rãnh nước nào ở giữa đất nhà ông Kh và nhà ông L. Diện tích đất chiều ngang bám mặt đường QL2 theo thẩm định cũng chỉ đủ 8m, trong đó 4m của ông L mua của ông Ph; 4m của ông Kh mua của bà Q. Việc phía trước nhà ông L có chiều rộng = 4,15m là do khi thuê nhà ông D xây dựng trụ phía trước làm cửa sắt đã xây loe mở ra so với đất. Thực tế từ điểm cách đường QL2 kéo vào trong = 3,5m (vị trí khung cửa nhà ông Kh) kéo về phía sau, thửa đất 211 của ông Kh vẫn đủ 4m. Tuy nhiên, hai hộ liền kề là bà H và bà Nh đều đã được cấp GCNQSDĐ, đối với ông L và ông Kh đều chấp nhận theo hiện trạng đất hiện nay đã xây dựng, chấp nhận theo kết quả sơ đồ đo vẽ thẩm định, không có tranh chấp gì nên HĐXX không xem xét đối với phần chênh lệch diện tích chiều ngang giữa các thửa.

Như vậy từ những căn cứ trên, HĐXX nhận định:

Các sơ đồ đo vẽ kèm theo giấy tờ chuyển nhượng đều thể hiện Thửa đất nhà ông L bà M nhận chuyển nhượng của ông bà H.Ph phía trước tiếp giáp quốc lộ 2, một cạnh tiếp giáp với nhà xây kiên cố của gia đình bà H (xây từ 1990), một cạnh tiếp giáp với thửa đất bà Q chuyển nhượng cho ông Kh, giữa thửa đất nhà ông Kh và thửa đất 106 của gia đình ông L, bà M không có rãnh nước nào.

Thực trạng thửa đất được đo vẽ thể hiện diện tích đất thửa 106 được ông D, bà N xây nhà tạm không có rãnh nước nào. Các tài liệu địa chính thu thập được tại UBND xã thể hiện giữa thửa 211 và thửa 106 không có rãnh nước ở giữa. Quá

trình sử dụng bà Q không đăng ký, không kê khai đối với diện tích đất mà bà Q cho rằng thuộc quyền sử dụng của mình.

Do đó việc bà Q cho rằng vẫn còn diện tích đất rộng 35cm dài 17m trong thửa đất 106 của bà M để cho ông D thuê là không có cơ sở. Phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 106, ông bà L M được quyền sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá và xác định yêu cầu khởi kiện của bà M có căn cứ chấp nhận là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến của bị đơn Vũ Thị Q cho rằng trong giấy tặng cho đất bà V có ghi *"Hộ bà Q còn 0,35m bám đường Quốc lộ 2, sâu hết đất, giáp hộ ông L. Bà Q để lại chưa giao cho ai"* do đó bà có quyền sử dụng diện tích đất trên, HĐXX nhận định: theo giải thích của ông Đào Văn Đ, nguyên cán bộ địa chính xã Tr.M thì bà Q đã tặng cho bà V đất từ trước, bà V đã làm nhà xong. Sau đó khi bán cho ông Kh thì bà Q mới đề nghị địa phương đo vẽ cụ thể, ông là người trực tiếp đo vẽ. Khi đo vẽ cho bà V phần đất tặng cho xong, bà Q vẫn đề nghị phải ghi rõ là còn một rãnh rộng 35cm giáp nhà ông L là quyền sử dụng của bà Q chưa giao cho ai nên ông ghi theo yêu cầu. Tuy nhiên khi đo đạc bán cho ông Kh thì đã đo đủ 4m cho ông L trước, tức là đo từ giáp danh nhà bà Vũ Thị H kéo ra đủ 4m cho ông L xong mới đo phần đất còn lại bán cho ông Kh. Khi đo cho ông Kh đã đo cả phần rãnh mới đủ 4m bán cho ông Kh. Vì vậy thực tế sau khi bán cho ông Kh xong không còn tồn tại rãnh thoát nước nào tại thửa đất nêu trên.

Đối với nội dung kháng cáo của bà Q cho rằng: Cấp sơ thẩm không kiểm tra khoảng cách giữa điểm 1 đến điểm 2 là bao nhiêu, HĐXX thấy rằng tại kết quả thẩm định tại chỗ đã thể hiện rõ khoảng cách này, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà Q. Các nội dung kháng cáo như khi đo đất có ông X tham gia cùng đoàn đo đạc, nhưng nội dung này bà Q không đề nghị lấy lời khai người làm chứng, hơn nữa tại các giấy tờ mua bán không có chữ ký của ông X, do vậy không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bà Q.

Về yêu cầu kháng cáo cho rằng: Những người làm chứng không làm đơn, không viết đơn xin vắng mặt, HĐXX thấy rằng tại đơn xin vắng mặt gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm ngày 07/12/2021 những người làm chứng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã nêu xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 07/12/2021 và những phiên tòa lần sau. Như vậy các đơn xin vắng mặt này đã thể hiện xin vắng mặt do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q về nội dung này.

Về nội dung kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện HĐXX thấy rằng tại thời điểm khởi kiện người khởi kiện ước định diện tích có tranh chấp, khi có kết quả đo đạc xác định rõ diện tích người khởi kiện có quyền bổ sung nội dung này và Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[**3**] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Vũ Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà Q có đơn xin miễn, giảm án phí. Do bà Q là người cao tuổi nên HĐXX phúc thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Q.

[**4**] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng bà Q là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 357, Điều 115 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 4, 5, 26, 99, 100, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y.S. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M như sau:

Tuyên xử:

1**.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với bà Vũ Thị Q về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

- Buộc bà Vũ Thị Q phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M và ông Đỗ Văn L 10,8m^2 đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16, bản đồ đo đạc địa chính năm 2012 xã Tr.M, huyện Y.S. Địa chỉ thửa đất: thôn 05, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị M và ông Đỗ Văn L được quyền sử dụng diện tích đất là 10,8m^2, loại đất ONT, thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 16, bản đồ đo đạc địa chính năm 2012 xã Tr.M, huyện Y.S. Địa chỉ thửa đất: thôn 05, xã Tr.M, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang.

Diện tích 10,8m^2 đất bà Q phải trả lại và ông bà L M được quyền sử dụng thuộc thửa đất số 106, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín liên tục: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3 trên sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng. Thửa đất số 106 có diện tích = 164,4m^2, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín: 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1 trên sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng. *(Sơ đồ mảnh trích đo hiện trạng được kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án).*

Bà Nguyễn Thị M và ông Đỗ Văn L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định.

II. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm như sau: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị Q.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Q là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 02/8/2022).

"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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự"./.

Nơi nhận:
- *TAND Cấp cao tại Hà Nội;*
- *VKSND Cấp cao tại Hà Nội*
- *Viện kiểm sát ND tỉnh Tuyên Quang;*
- *TAND huyện Y.S;*
- *CCTHADS huyện Y.S;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu VPTA (HCTP).*

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

Đã ký

Ma Ngọc Trung