

Bản án số: **31/2020/DS - PT**

Ngày 24 - 7 - 2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa:* Ông Ma Ngọc Trung

- *Các Thẩm phán:* Ông Hà Văn Chương

Ông Lê Tuấn Tú

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lương Hữu San - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

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

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2020/TLPT- DS, ngày 04 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS - ST, ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2020/QĐ-PT, ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Đinh Thị L, sinh năm 1968;

- Ông Hà Văn K, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số nhà 364, tổ 04, phường T, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang; (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Viên Văn P, sinh năm 1967;

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số nhà 356, tổ 04, phường T, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang; (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Đinh Thị L và ông Hà Văn K trình bày:

Về nguồn gốc của thửa đất đang tranh chấp tại tổ 04, phường T, thành phố Q là của bố mẹ đẻ ông Hà Văn K là cụ Hà Văn Tr (đã chết năm 1967) và cụ Phùng Thị S (đã chết năm 1991) khai phá từ năm 1962 để lại. Cụ Tr và cụ S có 06 người con gồm 03 trai và 03 gái. 03 người con gái đã đi lấy chồng và ở riêng, còn 03 người con trai do chưa có nhà và đất nên các cụ đã chia cho 03 người con trai gồm có: Vợ chồng ông Hà Quang F (anh trai ông K) được chia đất năm 1984 và được hơn $\frac{1}{2}$ diện tích đất của các cụ (khoảng $900m^2$); phần còn lại là $802,8m^2$ chia chung cho vợ chồng ông Hà Văn K, bà Đinh Thị L và vợ chồng ông Hà Văn H (anh trai ông K). Năm 1987, gia đình ông K, bà L làm đơn xin cấp đất tái định cư thì được Nhà nước cấp cho 01 suất đất tại tổ 06, phường T, thành phố Q. Do vậy, diện tích đất $802,8m^2$ được cụ S, vợ chồng ông K, bà L và vợ chồng ông Hà Văn H thống nhất để lại toàn bộ cho vợ chồng ông K, bà L sử dụng. Ông K, bà L đã sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Thời điểm đó vợ chồng ông K, bà L và vợ chồng ông H có làm chung nhau lò gạch, hai bên cùng thỏa thuận: Toàn bộ lò gạch và trâu, bò, lợn, gà và ruộng nương chia cho vợ chồng ông H sử dụng, còn toàn bộ diện tích đất ông H được cụ S chia cho thì để lại cho vợ chồng ông K, bà L. Năm 1993 ông K, bà L đã làm thủ tục kê khai đăng ký tại sổ Mục kê, bản đồ giải thửa của xã và đóng thuế đất hàng năm.

Năm 2000, gia đình ông K, bà L có bán cho vợ chồng ông Viên Văn P, bà Trần Thị B 01 mảnh đất có chiều ngang bám mặt đường Lê Duẩn là 04m, chiều sâu là 34,2m, tổng diện tích là $136,8m^2$. Nhưng theo yêu cầu của vợ chồng ông P, bà B, Địa chính xã đã đo đất cho gia đình ông P, bà B chiều ngang là 04m, chiều sâu là 36m mà gia đình ông K, bà L không hề biết. Tuy nhiên, tại thực địa gia đình ông bà K L có được chứng kiến ranh giới và có được ký vào Biên bản đo đất của địa chính, được biết tổng diện tích đất bán cho ông bà P B là $136,8m^2$ theo đúng như biên bản thỏa thuận. Còn thực tế gia đình ông bà K L không được trực tiếp cầm dây để đo nên không biết diện tích đất bán cho gia đình ông bà P B đã vượt quá $136,8m^2$. Trong giấy thỏa thuận gia đình ông bà K L chỉ bán cho ông P, bà B chiều sâu 34,2m không có đất thổ cư. Gia đình ông bà K L đã thực hiện đúng thỏa thuận nhưng đã nhiều lần gia đình ông bà P B đề nghị UBND xã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất thổ cư của ông bà P B là $100m^2$. Năm 2016 gia đình ông K, bà L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và tách cho ông bà P B thì phát hiện thấy địa chính xã đã đo đất cho ông bà P B vào một phần diện tích đất của nhà mình, cụ thể chiều sâu là 1,8m, chiều ngang là 04m, tổng cộng khoảng $7,2m^2$ là phần đất phía sau không thuộc quyền sở hữu của ông bà P, B nhưng ông bà P, B vẫn sử dụng từ năm 2000 đến nay. Sự việc trên đã được hòa giải nhiều lần tại UBND phường T nhưng không có kết quả. Thực tế đất của nhà ông bà P B đã bị Nhà nước thu hồi một phần là $14,2m^2$ (chiều sâu 3,55m, chiều ngang 04m) để làm đường và được đền bù 63.900.000 đồng. Như vậy, đất nhà ông bà P B hiện chỉ còn chiều sâu là 30,65m, chiều ngang 04m, tổng diện tích $122,6m^2$. Do không thỏa thuận được nên ông K, bà L đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P, B trả lại $08m^2$ (02m chiều sâu, 04m chiều ngang) đất trồng cây lâu năm theo kết quả đo đạc, thẩm định. Diện tích đất tranh chấp có trị giá là 14.400.000 đồng.

Bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B cùng trình bày:

Ngày 17/6/2000 gia đình ông Viên Văn P, bà Trần Thị B có mua một mảnh đất của ông Hà Văn K, bà Đinh Thị L để làm nhà ở có vị trí tại xóm 4, xã Y, thị xã Q (nay là tổ 04, phường T, thành phố Q) với tổng diện tích là 136,2m². Tại thời điểm gia đình ông K, bà L bán đất cho gia đình ông bà có đơn xin chuyển nhượng đất và hoa màu, có xác nhận của hai bên gia đình, Trưởng xóm và UBND xã Y. Việc mua bán là tự nguyện, hợp pháp và không có vướng mắc gì. Đến năm 2001 gia đình ông bà P B xây nhà kiên cố và xây khuôn viên tường rào của gia đình đã để lại 02m chiều dài và 04m chiều ngang để làm đường phía sau theo thỏa thuận mua bán ban đầu. Khi xây tường rào hai bên gia đình đã thống nhất về việc xây ranh giới và để lại 02m để làm đường phía sau, có sự chứng kiến của Trưởng xóm. Đến năm 2003 gia đình ông bà làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, hồ sơ đã được ký giáp ranh với các hộ liền kề. Tuy nhiên, khi đi làm thủ tục cấp đất UBND thị xã Q và UBND xã Y đều trả lời: Gia đình ông K, bà L đã bán một mảnh đất cho gia đình ông Trần Văn D và vợ là Nguyễn Thị Z đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó có tranh chấp nên gia đình ông P, bà B phải chờ. Năm 2008 gia đình ông bà tiếp tục xin cấp quyền sử dụng đất tại UBND xã thì gia đình ông K, bà L đã viết đơn thỏa thuận chuyển nhượng đất ở cho cả 03 gia đình, trong đơn thỏa thuận có 03 gia đình và Trưởng xóm ký, ông K đã cho gia đình ông bà 100m² đất ở để làm nhà và số còn lại để làm vườn. Sau đó một thời gian địa chính xã trả lời gia đình ông bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì gia đình ông K và gia đình ông D đang có tranh chấp về đất đai, Tòa án thị xã Q đang thụ lý và giải quyết. Đến năm 2011 việc tranh chấp đất đai giữa hai gia đình trên đã giải quyết xong. Gia đình ông bà lại tiếp tục có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K, bà L đã gây khó khăn về việc thỏa thuận hạn mức đất ở như giấy thỏa thuận đã viết ngày 16/9/2008. Từ đó UBND phường đã hòa giải nhiều lần giữa hai gia đình nhưng đều không có kết quả. Ngày 16/4/2016 gia đình ông K, bà L lại mời vợ chồng ông bà sang nhà ông K, bà L để thỏa thuận một lần nữa về hạn mức đất ở. Tại buổi thỏa thuận đó hai bên đã thống nhất thỏa thuận ông K, bà L cho ông bà 20m² đất ở, biên bản thỏa thuận giữa hai bên có xác nhận của xóm, xã. Sau đó gia đình ông bà tiếp tục xin cấp quyền sử dụng đất nhưng ông K và bà L lại cho rằng gia đình ông bà lấn đất nên đã làm đơn yêu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông bà phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm có chiều sâu là 1,8m, chiều ngang 04m, tổng diện tích là 7,2m² là phần đất phía sau gia đình ông bà. Việc ông K, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại diện tích đất lấn chiếm là không có căn cứ nên ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà L. Gia đình ông bà đã sử dụng mảnh đất này ổn định, liên tục từ năm 2000 cho đến khi tranh chấp. Quá trình sử dụng ông bà đã xây bờ rào kiên cố, phần diện tích đất tranh chấp hàng năm ông bà vẫn sử dụng để trồng rau. Ông bà xác định diện tích đất có nguồn gốc mua của ông K, bà L có thể vượt quá diện tích mua ban đầu theo giấy thỏa thuận là 136,2m². Vì thực tế từ năm 2000 cho đến nay Nhà nước đã thực hiện việc mở rộng đường nhiều lần (3 hoặc 4 lần), khi làm đường Nhà nước có lấy đất của dân để làm đường và có nắn đường nên chỉ nắn đường và lấy đất về phía đối diện đất của nhà ông bà. Ông bà cũng xác định Nhà nước có thu hồi đất của nhà ông bà 01 lần (chiều sâu 3,55m, chiều ngang 04m, tổng diện tích là 14,2m²) để làm đường và đã đền bù cho gia đình ông bà số tiền 63.900.000 đồng.

Kết quả thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp thể hiện: Phần diện tích đất đang có tranh chấp hiện nay do gia đình ông P, bà B đang quản lý, sử dụng và được thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 34 Bản đồ địa chính đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hà Văn K, bà Đinh Thị L và bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B đang sử dụng được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 3 (trên sơ đồ đo vẽ, trong đó chiều ngang thửa đất là 04m, chiều dài một cạnh là 30,81m; chiều dài một cạnh là 21,63m + 8,75m = 30,38m) có diện tích là 122,0m². Trong đó phần diện tích đất đang có tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 1 – 2 – 3 – 7 – 1 có diện tích 08m² trên sơ đồ đo vẽ (trong đó chiều ngang 04m, chiều dài 02m) trị giá 240.000đ. Tài sản trên đất có 01 bức tường xây bằng gạch xi măng, không trát vữa, cao 2,2m, dài 4m trị giá 219.000 đồng.

Vụ kiện trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Q thụ lý, hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS - ST, ngày 27/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 184, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 256, 258, 688, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 171, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Hà Văn K và bà Đinh Thị L:

- Buộc ông Viên Văn P, bà Trần Thị B trả lại diện tích đất 08m², trị giá 240.000đ (*Hai trăm bốn mươi nghìn đồng*) được xác định bởi các điểm 1,2, 3, 7, 1 trong Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L với bị đơn ông Viên Văn P và bà Trần Thị B do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ban hành ngày 25/9/2019 (có mảnh trích đo hiện trạng kèm theo).

- Ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Viên Văn P và bà Trần Thị B số tiền đối với phần tường do ông P, bà B xây dựng là 384.000 đồng (*Ba trăm tám mươi tư nghìn đồng*).

2. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Viên Văn P và bà Trần Thị B phải chịu 4.209.000 đồng (Bốn triệu hai trăm linh chín nghìn đồng) và hoàn trả số tiền này cho ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L.

3. Về án phí: Ông Viên Văn P và bà Trần Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông K và bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 360.000 đồng (Ba trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số N^o0005133, ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

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

Ngày 11/5/2020, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Viên Văn P và bà Trần Thị B. Đơn kháng cáo có nội dung: Bị đơn ông Viên Văn P và bà Trần Thị B kháng cáo không nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS - ST, ngày 27/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q với lý do: Vợ chồng bị đơn mua một mảnh đất để làm nhà ở của vợ chồng ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L vào ngày 17/6/2000, khi hai bên gia đình mua bán gồm các giấy tờ:

- Đơn xin chuyển nhượng đất và hoa màu có dấu xác nhận của UBND xã Y.
- Biên bản xác định ranh giới đất thổ cư do địa chính xã đo đạc, kẻ vẽ.

Đến năm 2001 gia đình ông bà xây nhà ở kiên cố và xây khuôn viên tường rào như lúc thỏa thuận bên mua và bên bán. Gia đình ông bà đã để lại 2m chiều dài, 4m chiều ngang ở phía sau để làm đường phía sau nhà như đã thỏa thuận. Lúc xây dựng nhà ở và khuôn viên tường rào có mặt đầy đủ hai gia đình và Trưởng xóm làm chứng đã thống nhất và nhất trí việc xây ranh giới đúng mốc. Trong quá trình sử dụng 17 năm qua không có vướng mắc gì và đến thời điểm 3 năm gần đây vợ chồng ông K, bà L cho rằng cán bộ địa chính đã đo nhầm chiều dài của thổ đất và yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại 1,8m chiều dài và 4m chiều rộng cho gia đình ông K, bà L. Ông bà khẳng định những người cán bộ địa chính có chuyên môn thì không thể đo nhầm vì lúc đó có đủ thành phần các bên mua bán và Trưởng xóm ký vào biên bản mua bán đất. Trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Tuyên Quang tuyến đường này đã được sửa chữa và nâng cấp 3 lần và thay đổi hiện trạng so với năm 2000, cụ thể là đường đã bị nắn sang bên đối diện nên diện tích đất của gia đình ông bà có dôi ra nên khi nào có đợt kê khai lại diện tích thì ông bà sẽ thực hiện nghĩa vụ kê khai đầy đủ diện tích và thực trạng đang sử dụng đất của mình với nhà nước chứ không phải diện tích đất đó là của nhà ông K, bà L. Do đó ông bà không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông bà phải trả cho ông K, bà L 7,2m² đất, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ việc đảm bảo công bằng và chính xác cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà Đinh Thị L, ông Hà Văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nhất trí với bản án sơ thẩm.

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 quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B 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 áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS - ST, ngày 27/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và

định giá tài sản và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 07/6/2000 ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L làm đơn xin chuyển nhượng diện tích đất và hoa màu cho ông Viên Văn P và bà Trần Thị B có vẽ sơ đồ thửa đất kèm theo, đơn xin chuyển nhượng đất và hoa màu này đã được UBND xã Y xác nhận vào ngày 09/6/2000. Ngày 17/6/2000 theo yêu cầu của hai bên gia đình, ông Vũ Quốc C cán bộ địa chính và ông Vũ Văn N cán bộ giao thông xã Y đã cùng ông Tống Giang X xóm trưởng xóm 4 đến nhà ông K bà L để cùng gia đình ông K bà L và gia đình ông P bà B lập biên bản xác định ranh giới thửa đất theo như thỏa thuận mua bán giữa các bên sau đó các bên cắm cọc làm ranh giới. Gia đình ông P, bà B đã nhận đất nhận chuyển nhượng trên thực địa theo biên bản xác định ranh giới đất ngày 17/6/2000 này. Ngày 30/6/2000 gia đình ông Viên Văn P đã giao hết tiền theo thỏa thuận cho gia đình ông K bà L.

Sau khi thực hiện xong việc mua bán chuyển nhượng gia đình ông Viên Văn P xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông K bà L, sau đó xây tường rào bao quanh thửa đất đã nhận chuyển nhượng, các bên không có tranh chấp gì. Gia đình ông P sử dụng ổn định diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2000 cho đến nay. Năm 2011 bà L, ông K xây chồng thêm 5 hàng gạch nổi lên trên tường rào này và hiện tại lợp bán mái lên phần đất còn lại bên ngoài bờ rào mà ông P bà B đã xây dựng, sử dụng bán mái ổn định từ 2011 đến nay.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn K, bà Đinh Thị L với ông Viên Văn P bà Trần Thị B: Tại thời điểm ông K bà L chuyển nhượng đất cho ông P bà B hai bên lập giấy tờ chuyển nhượng viết tay, có xác nhận của chính quyền xã Y, tại thời điểm chuyển nhượng cũng như đến nay bà L ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được thể hiện là thửa đất số 802 trong các tài liệu địa chính là Bản đồ giải thửa 299, Bản đồ địa chính và sổ Mục kê đất đai xã Y. Tuy nhiên các đương sự không có tranh chấp về hợp đồng, các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ về hợp đồng, ông P bà B đã làm nhà xây kiên cố trên đất, sử dụng ổn định phù hợp quy hoạch. Nên hợp đồng chuyển nhượng này vẫn được công nhận theo Nghị quyết số 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2] Về mốc giới thửa đất theo hiện trạng: Ngày 07/6/2000 ông Hà Văn K, bà Đinh Thị L đã chuyển nhượng cho ông Viên Văn P bà Trần Thị B 01 thửa đất tại xóm 4, xã Y nay là tổ 4 phường T, ngày 17/6/2000 hai bên đã nhờ ông Vũ Quốc C là cán bộ địa chính, ông Vũ Văn N cán bộ giao thông xã Y và Xóm trưởng xóm 4 cùng 2 bên lập biên bản xác định ranh giới thửa đất chuyển nhượng trên thực địa. Ông P bà B nhận đất trên thực địa theo các mốc mà các bên đã cùng nhau cắm ngày 17/6/2000 và xây nhà kiên cố, xây tường rào bao quanh và sử dụng ổn định từ năm

2000 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm ông Hà Văn K, bà Đinh Thị L đều xác định gia đình ông Viên Văn P bà Trần Thị B xây dựng tường bao quanh phía sau diện tích đất nhận chuyển nhượng đúng mốc giới các bên đã cắm, đo đạc và xác định ngày theo biên bản ngày 17/6/2000, khi gia đình ông P xây tường rào thì giữa hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Ông Viên Văn P bà Trần Thị B khai năm 2001 sau khi xây nhà xong phần đất phía sau ông bà xây bờ tường bằng gạch xi, khi xây ông bà chỉ xây 9 hàng và cắm dây thép gai bên trên, thời gian sau đó ông bà K L gỡ dây thép gai và xây chồng thêm 5 hàng gạch xi lên bức tường ông P, bà B đã xây từ năm 2001, ông bà K L lợp mái pluximăng lên phần đất còn lại. Sau khi ông bà L K xây dựng thêm ông P, bà B gắn lại rào dây thép gai lên bên trên bức tường rào như hiện nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L ông K cho rằng khi gia đình ông P xây dựng nhà cũng như tường rào ông bà không có mặt, tuy nhiên căn cứ lời khai của ông Tống Giang X (Tống Văn X) tổ trưởng tổ 4 Y thể hiện “Khi gia đình anh P xây tường rào có mời tôi đến chứng kiến, hôm đó có mặt tôi, vợ chồng anh P, anh K còn chị L có mặt hay không tôi không xác định được” lời khai của ông K, bà L tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm đều khẳng định bức tường xây phía sau đất nhà ông P là do ông Viên Văn P xây năm 2001, Khoảng năm 2011 gia đình bà Đinh Thị L và ông Hà Văn K đã xây chồng thêm 5 hàng gạch xi lên bức tường mà ông P đã xây trước đó, gia đình bà L ông K lợp mái để sử dụng làm nhà kho diện tích đất phía sau tường rào nhà bà B ông P.

Như vậy đã có đủ cơ sở xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Viên Văn P bà Trần Thị B xây dựng nhà, xây bờ rào đúng ranh giới mà các bên đã xác định theo giấy tờ mua bán ngày 07/6/2000 và biên bản xác định ranh giới ngày 17/6/2000, tường rào của ông Viên Văn P tồn tại nguyên trạng từ 2001 đến năm 2011 thì ông K, bà L xây chồng thêm 5 hàng gạch lên trên là thừa nhận ranh giới giữa hai gia đình xây đúng với mốc đã cùng nhau xác lập 17/6/2000 và sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay.

[2.3] Về nội dung “đơn xin chuyển nhượng đất và hoa màu” ngày 07/6/2000 và “Biên bản xác định ranh giới đất thổ cư” ngày 17/6/2000.

HĐXX thấy rằng: Tại các đơn xin chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 07/6/2000 (bút lục số 146) và biên bản xác định ranh giới đất thổ cư ngày 17/6/2000 (bút lục số 144) các bên thỏa thuận thửa đất chuyển nhượng “*chiều ngang tám mét đường 4m, chiều dài là 34,2m*”. Tại sơ đồ kèm theo đơn xin chuyển nhượng cũng như biên bản xác định ranh giới đất thổ cư ngày 17/6/2000 các bên chỉ vẽ thửa đất tiếp giáp đường mà không xác định cụ thể là giáp phần nào của con đường, lòng đường mép đường hay giáp phần rãnh dọc của con đường, cũng không thể hiện chiều dài từ tim đường vào đến thửa đất là bao nhiêu mét. Do vậy không đủ căn cứ xác định phần tiếp giáp phía trước của thửa đất được tính, đo từ điểm nào, phần nào của con đường.

Phân ranh giới phía sau của thửa đất: Tại sơ đồ kèm theo đơn xin chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 07/6/2000 thể hiện phía sau là con đường có chiều rộng 2m chạy ngang phía sau thửa đất của ông Viên Văn P, ông Trần Ngọc Đ và phần đất còn lại của ông Hà Văn K. Hình dáng các thửa đất của ông Viên Văn P, ông Trần

Ngọc Đ ở phía sau là bằng nhau và bằng với đất của ông K còn lại (nay đang có tranh chấp với ông R, ông M).

Tại biên bản xác định ranh giới đất thổ cư ngày 17/6/2000 thể hiện “Chiều ngang 4m, chiều dọc 34,2m. Chiều dọc tính từ mép nhà xí ông K kéo ra đường là 36,2m (trừ 2m làm đường dân cư còn lại 34,2m)” Tại sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản thể hiện con đường 2m nằm phía sau đất nhà ông P, ông Đ, và đất còn lại của nhà ông K. Phần đất phía sau của các hộ là bằng nhau và thẳng hàng. Nằm trên con đường 2m là nhà vệ sinh của gia đình ông K, nhà vệ sinh ở phía sau và nằm giữa thửa đất của ông P và thửa đất gia đình ông Đ. Phía bên dưới sơ đồ có dòng chữ “*Từ mép mặt trước phía Ô Tuân kéo ra đường là 36,2m*”. Đơn xin chuyển nhượng cũng như biên bản xác định ranh giới đất thổ cư này ông K, bà L đều ký xác nhận.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định “nhà xí” mốc giới của thửa đất đã không còn, nhà xí này do gia đình bà Phạm Thị O sau khi mua đất của ông Trần Ngọc Đ đã tháo dỡ để xây nhà và công trình kiến trúc.

Tại biên bản xác minh ngày 06/7/2020 bà Phạm Thị O xác định: Gia đình bà O mua đất của ông Trần Ngọc Đ sau đó làm nhà, lúc làm nhà thì gia đình bà đã phá bỏ nhà xí cũ và hiện tại bà xác định vị trí nhà xí cũ là phần giáp với đất nhà ông Tuân Lợi. Hiện tại đất của gia đình bà dài hơn đất nhà ông P bà B khoảng 2 đến 3m, lời khai của bà O là phù hợp với thực tế, phù hợp với bản ảnh được chụp khi lập biên bản xác minh ngày 10/7/2020. Diện tích bán mái lợp tôn phía sau nhà bà Hòa ông Luân tiếp giáp đất nhà ông bà Thúy Tiệp (nhận chuyển nhượng của ông bà Lợi Tuân), dài hơn thửa đất nhà ông P, bà B.

[2.4] Về vị trí con đường các bên thỏa thuận để lại khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm bà L, ông K cho rằng gia đình bà khi bán đất đã thỏa thuận với ông P là để lại 2m làm đường đi, ngoài ra phía sau phần đất mà các bên thỏa thuận để lại làm đường đi vẫn còn một phần đất khác của gia đình ông K, bà L.

Tại biên bản xác minh ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang thể hiện tại phía sau bờ rào nhà ông Viên Văn P thì nhà bà L, ông K đang sử dụng 01 bán mái có kích thước chiều ngang tại cạnh tiếp giáp phía đất đang có tranh chấp với gia đình ông M, ông R sâu 2,74m; Cạnh tiếp giáp tường nhà ông bà Hòa Luân sâu 2m, điểm cách tường ông bà Hòa Luân 62cm có chiều sâu 2,17m.

Như vậy trên hiện trạng sử dụng đất hiện nay thì phía sau tường rào nhà ông bà B P gia đình ông bà L K vẫn còn và đang sử dụng một phần diện tích đất có chiều sâu vị trí ngắn nhất 2m, chiều ngang 4m là phù hợp với thỏa thuận của các bên về việc để lại 02m phía sau đất để làm đường đi.

[2.5] Về việc mở rộng đường Lê Duẩn từ năm 2000 đến nay: Tại biên bản xác minh ngày 15/7/2020 ông Tổng Văn X (tên gọi khác Tổng Giang X) là trưởng xóm 4 xã Y, nay là tổ trưởng tổ 4 phường T xác định từ năm 2000 đến nay đường Lê Duẩn đã cải tạo 03 lần vào các năm 2003, 2008 - 2009 và năm 2016. Các lần nâng cấp cải tạo năm 2003, 2008 - 2009 nhà nước không thu hồi đất của các hộ dân, năm 2016 nhà nước có thu hồi đất của nhân dân.

Tại trích sao bản đồ địa chính tờ bản đồ số 34 xã Y (bút lục số 215) thể hiện thửa đất số 120 diện tích 802,3m², phía trước thửa 120 tiếp giáp với đường không thể

hiện tên; tại mảnh trích đo hiện trạng thửa đất 120 tờ bản đồ 34 đo vẽ khi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Q (bút lục 230) thể hiện: Vị trí đường Lê Duẩn được thể hiện bằng nét liền mảnh có chiều rộng 7,53m, từ tim đường vào mép đường là $7,53/2 = 3,76\text{m}$, từ tim đường vào đến điểm 5, điểm 6 góc ngoài nhà ông P là 6,92m. Ranh giới thửa đất 120 theo bản đồ địa chính được thể hiện nét liền mờ, phần ranh giới phía trước thửa 120 phía trước nhà ông P trùng với điểm 6. Như vậy tính từ ranh giới thửa 120 theo bản đồ địa chính ra đến tim đường hiện tại là 6,92m. ra đến mép đường hiện trạng là $6,92 - 3,76\text{m} = 3,16\text{m}$. Như vậy có đủ căn cứ xác định đường Lê Duẩn hiện tại sau khi được mở rộng, nâng cấp cách ranh giới thửa đất 120 tờ bản đồ 34 là 3,16m tiến về phía đối diện.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX thấy rằng có đủ cơ sở xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng đất vào năm 2000 thì ông K bà L và ông P bà B đã thỏa thuận để lại 2m phía sau thửa đất của ông P, bà B để làm đường đi, phần diện tích đường đi này hiện nay bà L ông K đang sử dụng và lợp bán mái. Phần đất ông P bà B được bàn giao trên thực địa thì ông bà đã xây tường rào bằng gạch xi từ năm 2001, năm 2011 bà L ông K xây chồng tiếp lên trên bức tường này là đã thừa nhận ranh giới đất giữa hai gia đình. Như vậy đủ căn cứ xác định ông Viên Văn P, bà Trần Thị B không lấn chiếm, sử dụng vào phần đất đường đi 2m mà các bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào chiều dài thửa đất theo đo đạc hiện trạng mà không xem xét tổng thể các chứng cứ khác để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, do vậy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Khoản tiền này nguyên đơn đã thi hành xong khoản tiền trên.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án nên xác định lại án phí dân sự sơ thẩm như sau: Buộc bà Định Thị L và ông Hà Văn K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm (mỗi người phải chịu 150.000đ) được trừ vào số tiền 360.000 đồng tại biên lai số 0005133 ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Viên Văn P và bà Trần Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông P bà B số tiền 600.000 đồng tại biên lai tạm thu số 0000404 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Viên Văn P, bà Trần Thị B, sửa bản Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS - ST, ngày 27/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L: Về việc yêu cầu khởi kiện buộc ông Viên Văn P, bà Trần Thị B trả lại diện tích đất 08m², trị giá 240.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi nghìn đồng*) được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 7, 1 trong mảnh trích đo hiện trạng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L với bị đơn ông Viên Văn P và bà Trần Thị B do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ban hành ngày 25/9/2019 (có mảnh trích đo hiện trạng kèm theo).

Xác định ranh giới thửa đất hộ ông Viên Văn P, bà Trần Thị B với diện tích đất hộ ông Hà Văn K bà Đinh Thị L là điểm 1-2 trên mảnh trích đo kèm theo bản án sơ thẩm.

2. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L phải chịu 4.209.000 đồng (Bốn triệu hai trăm linh chín nghìn đồng). Ông K, bà L đã thi hành xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 360.000 đồng (Ba trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số N^o0005133, ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q; hoàn trả cho ông Hà Văn K và bà Đinh Thị L 60.000 đồng.

Ông Viên Văn P và bà Trần Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Viên Văn P và bà Trần Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Viên Văn P 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà Trần Thị B số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai tạm thu số 0000404 ngày 22/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/7/2020).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tp Q;
- Chi cục THADS tp Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ' PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Ma Ngọc Trung