

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **27/2017/DS-PT**
Ngày 19 tháng 9 năm 2017
"Tranh chấp quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Minh Khánh.
- *Các Thẩm phán:*
Bà Lưu Hồ Loan
Ông Hồ Thanh Sơn
- *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 tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 18 và 19 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2016/DS-PT, ngày 05 tháng 10 năm 2016 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án sơ thẩm số 43/2016/DS-ST, ngày 14 tháng 7 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2016/QĐ-PT, ngày 02 tháng 12 năm 2016, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Đinh Thị G**, sinh năm 1958 (có mặt).
Địa chỉ: Xóm Nghĩa Trung, xã Q, huyện Y, tỉnh T.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đàm Quốc C - Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quốc C - Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).
Địa chỉ: Số nhà 89, ngõ 171 đường Trường Chinh, tổ 2, phường YL, thành phố T, tỉnh T.
2. Bị đơn: Ông **Đào Văn L** (tên gọi khác: Đào Ngọc L), sinh năm 1957 (có mặt).
Địa chỉ: Xóm Nghĩa Trung, xã Q, huyện Y, tỉnh T.
3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
- Ông Đinh Ánh H, sinh năm 1954 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Ánh H: Bà Đinh Thị G, sinh năm 1958. Cùng địa chỉ: Xóm Nghĩa Trung, xã Q, huyện Y, tỉnh T.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Xóm Nghĩa Trung, xã Q, huyện Y, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và nội dung bản án sơ thẩm nguyên đơn bà Đinh Thị G trình bày:

Năm 1986 gia đình bà nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Ngọc T một thửa đất tại xóm Nghĩa Trung, xã Q. Thửa đất có chiều rộng bám theo mặt đường Quốc lộ 2 là 28m, chiều sâu khoảng 25m, chiều rộng phía sau giáp lô chè là 30m. Thửa đất chuyển nhượng giáp với đường Quốc lộ 2, giáp lô chè, giáp phần đất còn lại của anh Nguyễn Ngọc T và một phía còn lại giáp đất của ông Hoàng Minh T1. Ranh giới đất giữa nhà anh T và ông T1 trước kia có một đồng mối. Trước khi bà đến thì nhà anh T ở nhà cột gỗ và nhà ông T1 cũng ở nhà cột gỗ. Khi nhận đất của anh T thì chưa làm giấy. Khi làm nhà rồi bà mới nghĩ cần phải làm giấy. Bà cùng anh T viết giấy ở nhà bà, sau đó mang sang nhà bà T2 xin chữ ký xác nhận làm chứng. Khi đó đất anh T chuyển nhượng cho bà giáp đất ông T1, bà T2. Do ông T1 thường không có nhà nên bà gặp bà T2 (vợ ông T1) thì xin chữ ký của bà T2. Trong diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh T thì bà đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn L1 (ông L1 cũng mua đất của anh T) 02m, chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T (ở phường Phan Thiết) 04m, sau này anh T lại chuyển nhượng lại cho bà Đinh Thị B. Năm 1992 Bà đi vắng, chồng bà là ông Đinh Ánh H ở nhà có cho ông Đào Văn L 05 m và đôi 01 m lấy 2,5 m chiều sâu, tổng là 06 m. Việc bán đất, đổi đất gia đình bà đều thực hiện trước khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Nhà bà được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 15/12/1992 với diện tích đất là 580m² tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 30. Ngay sau khi nhận đất ông L đã chặt phá cây cối trong vườn kể cả phần không phải của ông L. Ông L bán 02 mét chiều ngang cho anh Hoàng Văn H1 (con ông T1) rồi làm móng nhà trên phần đất sát phần đất mà nhà bà cho ông L. Anh H1 khi đó vừa chuộc lại được mảnh đất rộng 04m do bà T2 định bán cho ông L. Chồng bà có 01 cái quán sửa xe đạp ở gần phía đất đổi cho nhà ông L. Sau khi đổi đất thì nhà bà chuyển quán sửa xe về gần nhà hơn. Sau khi dỡ quán giữa nhà bà và nhà ông L có một khoảng trống phía sau rộng khoảng 09m, phía trước rộng khoảng 07m. Sau đó bà rào bờ rào làm ranh giới với nhà ông L. Bà chôn cọc tre làm hàng rào bằng tre nứa. Do đang rào dở thì hết cọc tre. Khoảng 1, 2 tháng sau bà rào tiếp phía trong thì ông L không cho rào và bắt bà phải dịch lại và dọa đánh bà. Bà đành bỏ không rào nữa.

Năm 2000 ông L lấn của bà phía sau 03m, phía trước 02m. Năm 2002 ông L tự ý xây bờ rào. Bà làm đơn đề nghị xóm, xã giải quyết nhưng ông L không chịu trả đất mà có tiếp tục xây nhà cấp 4 trên phần đất lấn chiếm. Bà đã đề nghị chính quyền xóm, xã can thiệp nhưng không được. Chính quyền xã hòa giải

không thành, bà khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị Đ trả bà diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thẩm định là 47,7m²; Yêu cầu gia đình ông L tháo dỡ công trình, trả lại đất cho bà.

Bị đơn ông Đào Văn L trình bày:

Bố ông là cụ Đào Văn L2, là công nhân của Nông trường Sông Lô (nay là Công ty cổ phần chè Sông Lô). Khoảng năm 1987 - 1988 bố ông nhận giao khoán làm chăm sóc một lô chè giáp đường Quốc lộ 2 và khai phá được một khu đất trống rìa lô giáp đường Quốc lộ. Bố ông và một số người ở Km11 có mượn đất giữa các rạch chè để trồng đỗ, lạc. Bố ông có làm một lán để trông coi hoa màu, từ lán đi ra đường Quốc lộ có một lối đi rộng 02m. Có nhiều người còn vào lán của gia đình ông nghỉ, uống nước khi đi trông màu ở đây. Đến năm 1991 do bố ông già yếu nên đã chuyển cho ông sử dụng.

Năm 1992 do có nhu cầu sử dụng thêm đất mặt đường. Có lời khai ông khai ông và ông Phạm Hồng T3 đã thỏa thuận với ông Đinh Ánh H để đổi cho ông 06m mặt đường, ông đổi cho ông H 2,5m chiều sâu. Trước đó bố ông còn có 01m đường đi để đi từ lô chè ra đường Quốc lộ, bố ông còn đổi cho anh Hoàng Văn H1 01 m để làm lối đi cho rộng. Có lời khai ông khai là mua của ông H 6m, có 02 m đường đi trước và ông có đổi thêm cho anh H1 01m. Tổng tất cả là 9m.

Sau khi đổi đất ông đã xây nhà giáp bên phía nhà anh H1. Khi đổi cho anh H1 thì chỉ trao đổi bằng lời nói (không làm văn bản) nhưng có anh X làm chứng. Khi có tranh chấp với nhà bà G thì ông mới bảo với anh H1 viết giấy, có bảo anh X ký làm chứng. Sau khi xây nhà ông đã xây tường rào phía bên giáp nhà bằng Găng. Khi xây có gọi nhà bà G ra để thống nhất ranh giới. Cách đây khoảng hơn 10 năm gia đình ông làm một nhà cấp 4 phía giáp đất nhà bà G. Khi xây cũng không có tranh chấp gì.

Từ khi đổi đất đến nay gia đình ông ở, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Bà G kiện đòi là không có căn cứ, ông không nhất trí yêu cầu của bà G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đinh Ánh H trình bày:

Năm 1986 gia đình ông nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Ngọc T mảnh đất chiều ngang theo đường quốc lộ là 28m, chiều sâu 25m, chiều rộng sát lô chè rộng khoảng 31m. Năm 1992 ông Phạm Hồng T3 là người quen với ông đã dẫn ông Đào Văn L là người không quen biết đến nhà ông. Ông L vừa nhận khoán lô chè phía sau nhà ông, ông L không có đất ở. Ông T3 đã xin ông 05m chiều ngang, sâu hết 25m. Sau đó ông T3 cho ông L ngay, rồi ông thống nhất ông đổi 01m mặt đường cho ông L để lấy đất 2,5m chiều sâu phía sau. Việc thống nhất có sơ đồ do ông T3 vẽ. Sau khi được cho đất nhà ông L đã làm nhà rộng 04 m sát đất nhà ông cho. Còn 02m ông L để sát bên phía nhà anh H1. Ông ủy quyền cho bà G toàn quyền thực hiện việc kiện tại Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Nguồn gốc đất của gia đình bà như ông L chồng bà trình bày. Gia đình nhà bà không lấn chiếm đất của nhà bà G.

Vụ kiện trên đã được Toà án nhân dân huyện Y điều tra, hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án số 43/2016/DS-ST, ngày 14 tháng 7 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện Y đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 203 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị G về việc đòi gia đình ông Đào Văn L trả 47,7m² đất thuộc xóm Nghĩa Trung, xã Q huyện Y, tỉnh T

2. Ranh giới đất của gia đình ông Đào Văn L và gia đình bà Đinh Thị G được xác định bởi các điểm 3, 2d, 2c, 2b và điểm 5 trên sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14 và 15 tháng 10 năm 2015.

Bà Đinh Thị G, ông Đinh Ánh H, ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28/7/2016 nguyên đơn bà Đinh Thị G có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm số 43/2016/DS – ST, ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo; đề nghị tiến hành thẩm định đo đạc lại cho chính xác; Đo đạc lại diện tích đất của anh Hoàng Văn H1; thu thập bản đồ địa chính, bản đồ giải thửa lưu giữ tại UBND huyện và Sở địa chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Đinh Thị G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo. Bà yêu cầu ông L, bà Đ phải trả lại cho bà diện tích đất đang có tranh chấp bà cho rằng bị gia đình ông L lấn chiếm là 32,7m² theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu căn cứ vì các lý do: Giấy chứng nhận chuyển nhượng đất lập ngày 05/10/1986 giữa ông H và ông T thể hiện chiều dài tám mét đường Quốc lộ 28 m, giấy có chữ ký xác nhận của bà T2 (kết quả giám định là chữ của bà T2). Sau khi chuyển nhượng gia đình bà G đã thực hiện đăng ký kê khai đất, kết quả đo vẽ bản đồ 299 sau này là bản đồ 30b đều trùng khớp với diện tích gia đình bà G sử dụng và trùng với kết quả thẩm định của Tòa án. Theo bản đồ 30b gia đình ông L sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà G đã tách thửa và có diện tích 133m². Theo các tài liệu đo đạc, biên bản kiểm tra và biên bản hòa giải, công văn của UBND xã Q các ngày 16/8/2008, 22/9/2008, 30/9/2008 đều kết luận và xác định: Ông Đào Ngọc L sử dụng thửa ra phía trước mặt đường là 1,7m, cấp phúc thẩm đo đạc lại là 1,34m. Như vậy, có đủ cơ sở xác định gia đình ông L lấn chiếm đất của gia đình bà G.

Về đánh giá chứng cứ:

- Về phía nguyên đơn khởi kiện có đầy đủ các chứng cứ để chứng minh quyền sử dụng đất của mình: Các chứng cứ này là các chứng cứ gốc có giá trị chứng minh cao như: Bản đồ địa chính, bản đồ giải thửa, Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, Giấy tờ mua bán chuyển nhượng, các tài liệu tiền tố tụng do UBND xã Q lập, biên bản thẩm định và bản đồ hiện trạng do Hội đồng thẩm định lập đều thể hiện diện tích đất của nguyên đơn thiếu do bị lấn chiếm.

- Về phía bị đơn không có bất kỳ một tài liệu nào chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình ngoài lời khai của các nhân chứng với nội dung có lán và có đường đi từ Quốc lộ 2 vào, nhưng lời khai của các nhân chứng này lại bất nhất mâu thuẫn với các nhân chứng khác trong vụ án: Kể cả không mâu thuẫn cũng không có giá trị chứng minh bởi vì chỉ chứng minh có lối đi vào chứ không chứng minh lối đi đó là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L2 để lại cho ông L. Theo bản đồ giải thửa ông L chỉ sử dụng có 133m², nhưng bản đồ hiện trạng, qua đo đạc thẩm định tại chỗ thể hiện kể cả diện tích đất tranh chấp là: 167,7 m² thừa ra so với các giấy tờ về quyền sử dụng đất, thừa ra so với diện tích đất ông L đã đăng ký.

Áp dụng các căn cứ trên với quy định của pháp luật về đất đai: Hộ ông Đinh Ánh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã bị thu hồi do cấp sai thẩm quyền và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang rà soát để cấp lại theo Công văn trả lời của UBND huyện Y do vậy căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì hộ ông Đinh Ánh H đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 18 và khoản 5 Điều 48 Luật đất đai năm 1987; các Điều 100, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 18, Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 255, 256 Bộ luật dân sự; Điều 27; các Điều 33, 131, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất lấn chiếm và hoàn trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn. Tạm giao diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn quản lý sử dụng và có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật đất đai.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị G hợp lệ, trong hạn luật định.

Về nội dung: Nguồn gốc đất của gia đình bà G một phần nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T, một phần đổi đất của ông Đào Văn L. Giấy chứng nhận chuyển nhượng đất lập ngày 05/10/1986 giữa ông H và ông T thể hiện chiều dài tám mươi hai mét đường Quốc lộ 28 m, giấy có chữ ký xác nhận của bà T2 (kết quả giám định là chữ của bà T2). Sau khi chuyển nhượng gia đình bà G đã thực hiện đăng ký kê khai đất, kết quả đo vẽ bản đồ 299 sau này là bản đồ 30b đều trùng khớp với diện tích gia đình bà G sử dụng và trùng với kết quả thẩm định của Tòa án, gia đình bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tuy đã bị thu hồi là do không phù hợp chứ không phải do cấp không đúng thẩm

quyền. Theo bản đồ 30b gia đình ông L sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà G đã tách thửa và có diện tích 133m². Theo các tài liệu đo đạc, biên bản kiểm tra và biên bản hòa giải, công văn của UBND xã Q đều kết luận và xác định: Ông Đào Ngọc L sử dụng thửa ra phía trước mặt đường là 1,7m chiều rộng tám mét đường. Tại cấp phúc thẩm đã T3 hành thẩm định, đo đạc lại diện tích ông L thửa ra là 1,34m chiều rộng tám mét đường. Như vậy có đủ cơ sở xác định gia đình ông L lấn chiếm đất của gia đình bà G 1,34 m chiều rộng tám mét đường. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị G Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y, buộc ông Đào Văn L tháo dỡ tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Đinh Thị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về nội dung kháng cáo của bà Đinh Thị G:

Năm 1986 gia đình bà Đinh Thị G nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc T một thửa đất tại xóm Nghĩa Trung, xã Q. Theo lời khai của bà G đất có chiều rộng tám mét theo mặt đường Quốc lộ 2 là 28m, chiều sâu khoảng 25m, chiều rộng phía sau giáp lô chè là 30m. Thửa đất chuyển nhượng giáp với đường Quốc lộ 2, giáp lô chè, giáp phần đất còn lại của anh Nguyễn Ngọc T và một phía còn lại giáp đất của ông Hoàng Minh T1. Ranh giới đất giữa nhà anh T và ông T1 trước kia có một đồng mối. Trước khi bà đến thì nhà anh T ở nhà cột gỗ và nhà ông T1 cũng ở nhà cột gỗ. Trong diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh T thì bà cho ông Đào Văn L 05 m và đôi 01 m lấy 2,5 m chiều sâu, tổng là 06 m; đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn L1(ông L1cũng mua đất của anh T) 02m, chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T (ở phường Phan Thiết) 04m, sau này anh T lại chuyển nhượng lại cho bà Đinh Thị B. Năm 2000 ông L lấn của bà phía sau 03m, phía trước 02m. Năm 2002 ông L tự ý xây bờ rào. Bà làm đơn đề nghị xóm, xã giải quyết nhưng ông L không chịu trả đất mà có tiếp tục xây nhà cấp IV trên phần đất lấn chiếm. Bà đã đề nghị chính quyền xóm, xã can thiệp nhưng không được. Chính quyền xã hòa giải không thành, bà khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị Đ trả bà diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thẩm định là 47,7m²; quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đã T3 hành đo đạc, thẩm định lại thể hiện diện tích đất đang có tranh chấp là 32,7m² nên bà thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu gia đình ông L phải trả lại cho bà 32,7m² đất lấn chiếm.

2. Về nguồn gốc đất của các đương sự:

Về nguồn gốc đất của gia đình bà Đinh Thị G và ông Đinh Ánh H là do nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Ngọc T. Khi nhận chuyển nhượng giữa gia đình bà G và ông T không viết giấy tờ mua bán ngay mà sau này mới viết giấy tờ mua bán và có người làm chứng là bà Nguyễn Thị T2 ký xác nhận. Theo giấy mua bán đất thể hiện: Phía Đông giáp Quốc lộ 2 = 28m; Phía Bắc giáp đất

nhà ông bà T1 T2 = 25m; Phía Nam giáp đất nhà anh chị Tân Lý = 25m; Phía Tây giáp đất chè = 30m. Năm 1992 gia đình bà G đã làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/12/1992 UBND huyện Y đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Ánh H được quyền sử dụng 580m². Ngày 02/8/1994 UBND huyện Y đã Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng. Lý do thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không còn phù hợp. Hiện toàn bộ diện tích đất của gia đình bà G cũng như các hộ dân ven Quốc lộ 2 đã được thu hồi từ Công ty cổ phần chè Sông Lô và được bàn giao cho địa chính địa phương quản lý.

Đối với nguồn gốc đất của hộ gia đình ông Đào Văn L theo lời khai của ông L: Năm 1992 do có nhu cầu sử dụng thêm đất mặt đường. Có lời khai ông khai ông và ông Phạm H T3 đã thỏa thuận với ông Đinh Ánh H để đổi cho ông 06m mặt đường, ông đổi cho ông H 2,5m chiều sâu. Trước đó bố ông (cụ Đào Văn L2) còn có 01m đường đi để đi từ lô chè ra đường Quốc lộ, sau đó bố ông đổi thêm cho anh Hoàng Văn H1 01m để làm lối đi cho rộng. Có lời khai ông khai là mua của ông H 6m, có 02 m đường đi trước và ông có đổi thêm cho anh H1 1m. Tổng tất cả là 9m. Sau khi đổi đất ông đã xây nhà giáp bên phía nhà anh H1. Khi đổi cho anh H1 thì chỉ trao đổi bằng lời nói (không làm văn bản) nhưng có anh X làm chứng. Khi có tranh chấp với nhà bà G thì ông mới bảo với anh H1 viết giấy và anh X ký làm chứng. Sau khi xây nhà ông đã xây tường rào phía bên giáp đất nhà bà G. Khi gia đình ông xây tường rào có gọi nhà bà G ra để thống nhất ranh giới. Cách đây khoảng hơn 10 năm gia đình ông làm một nhà cấp IV phía giáp đất nhà bà G. Khi xây cũng không có tranh chấp gì. Từ khi đổi đất đến nay gia đình ông ở, sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

3. Căn cứ vào kết quả điều tra xác minh, HĐXX nhận thấy: Tại thời điểm trích lục bản đồ giải thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Ánh H (ông H chưa tặng cho ông T3) bao gồm cả diện tích đất của ông Đào Ngọc L thể hiện chiều bắm Quốc lộ là 28m, các hộ giáp ranh 2 bên gồm Hộ ông T1 T2 và hộ ông Tân (Lý). Sau khi hộ ông Đinh Ánh H được trích lục bản đồ giải thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L mới làm thủ tục tách thửa do vậy tại tờ bản đồ giải thửa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp đã được chỉnh lý thể hiện hộ Đào Ngọc L có tổng diện tích là 133 m². Áp số liệu địa chính, bản đồ giải thửa với hiện trạng thực tế các hộ đang sử dụng do Toà án T3 hành đo đạc thẩm định là trùng khớp cụ thể:

- Chiều bắm Quốc lộ 2: Đất ông L 7m + Diện tích tranh chấp 1,34m + đất ông H 13,96m + đất bà Đinh Thị B 4,15m + đất ông Cao Văn L1 2 mét = 28,45m.

- Phía sau: Đất ông L rộng 7,16m + diện tích tranh chấp rộng 1,85 mét + đất nhà ông H rộng 12,67m + đất bà Đinh Thị B rộng 4,15m + đất ông Nguyễn Văn L1 rộng 2m = 27,83m.

- Tính tổng diện tích đất cụ thể theo sơ đồ đo đạc thẩm định: đất Hộ ông L1 40,8 m² + đất bà B 80,8 m² + đất hộ ông H 259m² + đất tranh chấp 32,7m² + đất ông L 135,16m² = 548,46 m² (thiếu 31,54 m² nếu tính cả diện tích đất mở rộng Quốc lộ 2 thì đủ 580 m²).

Qua các số liệu địa chính được lưu giữ tại UBND xã Q và trên bản đồ giải thửa thể hiện hộ ông H, bà G có chiều dài mặt Quốc lộ 2 là 28m các phía giáp ranh hai bên không có hộ ông Đào Ngọc L, tổng diện tích là 580 m² số liệu địa chính và diện tích đo đạc thẩm định tương đối trùng khớp điều này đã chứng minh diện tích đất 580m² trên các tài liệu địa chính đã bao gồm cả diện tích đất tranh chấp và diện tích đất ông H đang quản lý sử dụng, diện tích bán cho bà B và ông Lê. Hộ ông Đào Ngọc L mới chỉ làm thủ tục tách thửa còn diện tích đất vẫn nằm trong tổng diện tích đất của hộ ông Đinh Ánh H.

- Qua các chứng cứ khác chứng minh như biên bản kiểm tra hiện trạng của Ủy ban nhân dân xã Q (BL09) thể hiện “*Tổng diện tích đất của ông H là 580m² bao gồm 200m² thổ cư, 380m² đất kinh tế gia đình trong đó có 06 mét mặt đường cho ông Đào Văn L, ông L đồng thời có lô chèn đằng sau*”. Theo biên bản xác minh của Tòa án đối với cán bộ địa chính xã Q (BL59) thể hiện “*Hộ ông Đào Văn L đã tách thửa thuộc thửa 221a, tờ bản đồ số 30b diện tích là 133m²*”. Các tài liệu địa chính thể hiện hộ ông Đào Văn L chỉ có 133m² nhưng thực tế đang quản lý sử dụng theo biên bản và bản đồ đo đạc thẩm định của Tòa án bao gồm cả diện tích đất tranh chấp là: 131,8m² + 32,7m² (đất tranh chấp) = 164,5m² thừa ra so với bản đồ giải thửa là 31,5m² (chưa tính diện tích bị thu hồi hơn 40m² khi làm đường Quốc lộ 2).

Theo các tài liệu đo đạc và biên bản kiểm tra, biên bản hoà giải, công văn của UBND xã Q các ngày 16/7/2008, 22/9/2008, 30/9/2008 đều kết luận và xác định: Ông Đào Ngọc L sử dụng thửa ra phía trước mặt đường Quốc lộ 2A là 1,7 mét.

4. Về tài liệu do ông L cung cấp, HĐXX nhận thấy:

4.1. 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B530162 cấp ngày 15/12/1992 diện tích 1.060m² thuộc tờ bản đồ số 02, các thửa số 22,99,97. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do ông L xuất trình có ghi rõ và cụ thể địa chỉ đất tại xóm Nông Trường, không phải xóm Nghĩa Trung, không liên quan đến diện tích đất đang quản lý sử dụng và diện tích đất tranh chấp bởi diện tích đất đang quản lý sử dụng thuộc thửa 221a tờ bản đồ 30b diện tích đất là 133m² còn diện tích đất tranh chấp Tòa đo đạc 32,7m² thuộc thửa 258 tờ bản đồ số 30b nằm trong diện tích đất của ông H.

4.2. Giấy biên nhận đổi đất lập ngày 10/03/1990: Đối với giấy đổi đất này nguyên đơn cho rằng giữa ông H1 và ông L mới lập năm 2008 khi bà G kiện ra xã, xã xuống đo đạc thẩm định và mời lên làm việc giấy này mới được lập: Tại biên bản hoà giải ngày 22/9/2008 uỷ ban nhân dân xã đã nêu rất rõ trong biên bản hoà giải có chữ ký của ông L và bà Đ với nội dung “*Ngoài ra gia đình ông L có trình tại buổi làm việc 01 giấy biên nhận đổi đất viết tay mới lập giữa ông H1 và ông L (không đủ căn cứ) vì không có xác nhận của chính quyền*”. Tại phiên tòa sơ thẩm ông L thừa nhận giấy này lập năm 2008.

4.3. Về 2m đất chiều rộng đường đi từ Quốc lộ vào xóm Nghĩa Trung: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/01/2016 ông L khai 02m đường đi vào lán do ông xin của bà T2, nhưng đến phiên tòa ngày 14/7/2016 ông L lại khai: Đường đi vào lán của gia đình bằng 2 đường (một đường từ Quốc lộ 2 vào và một đường lô chèn) và

xác định đường đi là đất của ông Hoàng Văn T1 (chồng bà T2). Tại phiên tòa phúc thẩm ông L lại khai đi vào lán chỉ có 01 con đường từ Quốc lộ 2 vào. Diện tích đất ông đang quản lý sử dụng thừa ra là do đối với ông H1 1m và trước đây có đường đi do cụ L2 để lại, ông là người được thừa kế (lúc ông L khai 1m, lúc 2m không thống nhất). Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm ông L khai nhận thừa kế từ cụ L2 là bố đẻ ông, tại phiên tòa phúc thẩm ông L lại khai được bà T2 cho 2m làm lối đi, bà Đ thì khai là đôi đất cho bà T2-T1, bà T2 có viết giấy cho. Nhưng ông L cũng không xuất trình được bất kỳ tài liệu nào có giá trị chứng minh có con đường đi vào và cũng không có bất kỳ một tài liệu nào chứng minh diện tích đất đường đi thuộc quyền sử dụng của bố ông hoặc nằm trong diện tích đất của ông quản lý sử dụng. Tại phiên tòa ngày 13/01/2016 ông L khai đôi đất cho anh H1 trước khi giao dịch mua bán với ông T3 (phù hợp lời khai của anh H1). Tại phiên tòa ông L lại khai giao dịch với ông T3 trước rồi mới đôi đất cho anh H1. Bà Đ khẳng định cùng thời điểm.

Trên các tài liệu địa chính, bản đồ địa chính đều thể hiện diện tích đất khu vực gia đình ông H1, ông L, bà G đang sử dụng giáp Quốc lộ 2A thuộc xóm Nghĩa Trung, khu vực đất phía sau nhà ông H1, ông L, bà G đang sử dụng thuộc xóm Nông trường. Trên các tài liệu địa chính L2 giữ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý không có thể hiện có đường đi từ Quốc lộ 2A qua xóm Nghĩa Trung vào xóm Nông trường.

5. Về lời khai của người làm chứng: Ông Hoàng Văn H1 khai có con đường đi 01m nhưng lại mâu thuẫn với di chúc thừa kế của ông L2 đường 2m, mâu thuẫn với lời khai của ông Nguyễn Công Tr, bà Tống Thị H1, ông Vũ Đình K, Tống Thị H2 khai có con đường đi ra rộng 2 mét. Mâu thuẫn với lời khai của các nhân chứng ông Nguyễn Ngọc T, ông Đoàn Hải Đ1, ông Hà Văn T4 các ông đều khai không có đường đi từ đôi chè ra Quốc lộ 2. Lời khai của ông Vũ Bá T5, ông Phạm Hồng T3 lại khai có 02 đường đi 01 ra, 01 vào.

Theo lời khai của ông Nguyễn Ngọc T (là chủ thửa đất), sau đó là bà G, ông H (người nhận chuyển nhượng đất từ ông T) đều khẳng định không có đường đi từ đôi chè ra Quốc lộ 2.

Lời khai của các nhân chứng bất nhất mâu thuẫn, không phản ánh được sự thật khách quan của vụ án do vậy không thể sử dụng để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

Án sơ thẩm nhận định lời khai của các nhân chứng mâu thuẫn nhưng vẫn sử dụng làm căn cứ và khẳng định có đường từ Quốc lộ 2 vào lán của cụ L2 và bác yêu cầu khởi kiện của bà G là không phù hợp với các tài liệu địa chính.

Từ các căn cứ trên đã có đủ cơ sở để khẳng định hộ ông Đào Ngọc L lấn chiếm đất của ông Đinh Ánh H, bà Đinh Thị G và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với các tài liệu địa chính.

Do vậy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị G sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại diện tích đã lấn chiếm cho hộ bà Đinh Thị G là 32,7m² được xác định bởi các điểm 2,2a, 2b, 2c, 2d, 3, 2. Diện tích các cạnh như sau: Từ điểm 3 đến 2 = 1,34m; từ điểm 2 đến

điểm 2a = 19,07m; từ điểm 2a đến điểm 2b = 1,85m; từ điểm 2b đến điểm 2c = 8,93m; từ điểm 2c đến điểm 2d = 6,92m; từ điểm 2d đến điểm 3 = 3,33m.

Ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng 589,7m² được xác định bằng đường nét đậm khép kín nối liền các điểm 1,2,2a,2b,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,1 trên sơ đồ đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2017.

Về công trình: Tường rào, quán do hộ ông L xây dựng trên diện tích đất tranh chấp, quá trình xây dựng đã phát sinh tranh chấp. Do vậy hộ ông L, bà Đ có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại đất cho hộ bà G.

Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y và Chi cục quản lý đường bộ 1.8 thể hiện: Căn cứ Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2004 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình cá nhân được giao không đúng thẩm quyền *“Đất được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng ổn định lâu dài trước 15/10/1993, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 1- Điều 20 của Nghị định này”*.

Theo quy định tại điểm C khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì *“Đất hành lang an toàn giao thông được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai trừ trường hợp bị thu hồi hoặc có Quyết định thu hồi. Người được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này”*.

Như vậy các hộ gia đình bà G, ông L đều có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Đinh Thị G đã nộp và chi trả các khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Tại phiên tòa bà G không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Về giá đất: Các đương sự nhất trí và giữ nguyên giá như cấp sơ thẩm không yêu cầu định giá lại là 1.300.000đ/m². Giá trị đất tranh chấp 32,7m² x 1.300.000đ/m² = 42.510.000đ (bốn mươi hai triệu năm trăm mười nghìn đồng).

7. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà G được chấp nhận nên bà G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí sơ thẩm: Do cấp sơ thẩm sửa bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Đào Văn L (Đào Ngọc L) và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật là 42.510.000đ x 5% = 2.125.500đ. Chia ra ông L phải chịu 1.062.750đ, bà Đ phải chịu 1.062.750đ tiền án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308; 309, 147, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị G, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS - ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y như sau:

Buộc ông Đào Văn L (Đào Ngọc L) và bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho bà Đinh Thị G và ông Đinh Ánh H diện tích đã lấn chiếm là 32,7m² được giới hạn bởi các điểm 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 2. Kích thước các cạnh như sau: Từ điểm 3 đến 2 = 1,34m; từ 2 đến 2a = 19,07m; từ 2a đến 2b = 1,85m; từ 2b đến 2c = 8,93m; từ 2c đến 2d = 6,92m; từ 2d đến 3 = 3,33m (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm tháo dỡ tường rào xây dài 17,2m + mái tôn trả lại cho bà Đinh Thị G và ông Đinh Ánh H diện tích đã lấn chiếm là 32,7m².

Ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng 589,7m² được xác định bằng đường nét đậm khép kín nối liền các điểm 1, 2, 2a, 2b, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,1 (có sơ đồ kèm theo).

Bà Đinh Thị G và ông Đào Văn L có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001684, ngày 04/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh T.

4. Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Bà Đinh Thị G không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, trả lại cho bà Đinh Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001164 ngày 01/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh T.

- Ông Đào Văn L (Đào Ngọc L) phải chịu 1.062.750đ (một triệu không trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 1.062.750đ (một triệu không trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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”.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19/9/2017).

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh T;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- L2 hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Minh Khánh