

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 40/2021/DS - PT
Ngày 21-12 - 2021
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 Hồng Thắng

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương, bà Phạm Ngọc Hà

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 50/2020/TLPT-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS - ST, ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2021/QĐ-PT, ngày 18 tháng 8 năm 2021, xét xử ngày 08 tháng 9 năm 2021 sau đó tạm ngừng phiên tòa để bổ sung chứng cứ, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Hà Thị E ; sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:

Ông Phan Ngọc Q - Luật sư Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bà Trần Thị Kim O và ông Lê Quý T- Luật sư Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ: Số 52 phố T, phường Q, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

2- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân N; sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Quốc C - Công ty Luật TNHH một thành viên Quốc Cường thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang; Địa chỉ: Khu dân cư L, tổ 17 (tổ 23 cũ) phường P, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Ma Ngọc K - Luật sư Văn phòng Luật sư K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

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

- Bà Vũ Thị W; sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Ông Vương Viết L; sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hà Thị E .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Hà Thị E trình bày:*

Năm 1989, bà E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N một diện tích đất có chiều ngang tám mét đường từ ngã ba km 39 đi vào xã F là 10m, chiều sâu 20m với giá 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng). Khi đó hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay do chính ông Nguyễn Xuân N viết, có ông L(là hàng xóm hiện nay đã chết) gần nhà bà chứng kiến.

Năm 2002, gia đình bà E xin cấp phép xây dựng nhà xây 02 tầng, khi xây dựng đã để lại một diện tích đất trống phía đằng trước chưa làm gì. Thời điểm xây dựng nhà đất đã không đủ 10m chiều ngang do nhà ông N đã lấn trước khi bà xây nhà. Diện tích đất phía trước nhà bà sử dụng làm quán, năm 2012 ông N làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã đo đất sát vào nhà bà, dẫn đến không đủ chiều ngang 10m như khi bà mua của ông N.

Năm 2012, cán bộ địa chính UBND thị trấn T xuống đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong đó có hộ nhà bà E và hộ gia đình ông N, sau khi đo vẽ bà E thấy đất nhà mình thiếu quá nhiều diện tích so với khi mua của ông N (lúc bà nhận chuyển nhượng là 200m², lúc đo vẽ năm 2012 bà không nhớ là rõ là bao nhiêu m², chỉ nhớ là không đủ 200m như hiện trạng khi nhận chuyển nhượng).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình bà không làm hàng rào ngăn cách, đến năm 2002 khi xây nhà thì thấy đất đã thiếu, bà cũng không ý kiến gì, sau đó ông N lấn chiếm nhiều quá thì bà mới làm đơn khởi kiện. Hiện nay nhà ông N đã xây nhà 01 tầng lấn vào diện tích đất này, ngoài ra không có cây trồng hay tài sản gì khác.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Xuân N trả lại diện tích đất ông N lấn chiếm theo đủ hiện trạng như ban đầu ông N viết chuyển nhượng cho bà là chiều ngang tám mét đường là 10m, chiều sâu 20m. Theo kết quả đo đạc chiều ngang nhà bà chỉ còn 3,9m, thiếu 6,1m, vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông N trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 70,8m².

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Căn cứ giấy chuyển nhượng đất ngày 10/11/1989 thì ông N chuyển nhượng cho bà E diện tích đất có chiều dài là 10m, chiều sâu 20m, các bên đã thỏa thuận giao đất và trả tiền nhưng chưa làm thủ tục đăng ký. Diện tích đất trên chỉ mang tính chất tương đối do cắt một phần từ diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng của ông Ch. Do đó hoặc là ông N nhận đủ tiền nhưng không giao đủ đất, hoặc ông N đã giao đủ đất nhưng do xây nhà nên lấn chiếm đất của bà E. Lời khai của những người làm chứng chỉ đúng một phần về việc mở rộng đường đi, hiện tại đất của bà E thiếu rất nhiều so với giấy tờ chuyển nhượng, đề nghị Tòa án buộc ông N phải trả cho bà E đủ theo giấy tờ chuyển nhượng.

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân N trình bày:

Ông xác định, năm 1989 có chuyển nhượng cho bà Hà Thị E một diện tích đất tại Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Khi bán ông có viết cho bà E một tờ giấy chuyển nhượng đất ở ngã ba km39, Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Mảnh đất có chiều ngang tám mét đường từ ngã ba km 39 đi vào xã F là 10m, chiều sâu 20m với số tiền là 1.700.000đ (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*). Thực tế khi chuyển nhượng các bên không đo đạc cụ thể mà chỉ cắm cột mốc ngăn cách hai nhà, phía dưới chân cột mốc là bê tông trên là cột bằng sắt (bà E là người trực tiếp cắm mốc, sau này khi bà E xây nhà thì bà E đã đào mốc đi).

Năm 1996, ông xây nhà, bà E đã có ý kiến về cột mốc hai nhà, do cột mốc đã bị xe đổ đất nhà bà E làm nghiêng sang bên nhà ông còn gốc chân cột mốc ở bên nhà bà E. Ông đã gọi đại diện khu phố (ông Nguyễn Xuân B - nguyên trưởng khu và ông Trương Văn D - nguyên tổ trưởng tổ dân phố) đến giải quyết, sau đó các bên cùng đào mốc giới lên để xác định chân cột mốc. Sau khi đào lên chân cột mốc là đúng ở bên nhà bà E, ông không lấn đất nên các bên không tranh chấp gì nữa, gia đình ông đã tiếp tục đào móng và xây nhà.

Đến năm 2002, bà E xây nhà, các bên không có tranh chấp gì. Năm 2012 các gia đình tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên cũng không có thắc mắc gì và đã ký giáp ranh cho nhau xong. Sau đó thì bà E khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình ông. Ông xác định việc chuyển nhượng đất cho bà E là có thật và bà E là người trực tiếp cắm mốc, sau đó các bên đều đã làm nhà và không có tranh chấp gì. Nay bà E khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất có chiều ngang 10m, chiều sâu 20m ông không nhất trí vì ông xác định khi các bên chuyển nhượng đất đã lâu, khi chuyển nhượng là đất vườn, quá trình sử dụng các bên đều đổ đất cao để canh tác, sử dụng và làm nhà, nên hiện trạng ban đầu đã bị thay đổi. Trong quá trình sử dụng đất hơn ba mươi năm nay nhà nước đã nhiều lần mở rộng đường quốc lộ san ủi nên chắc chắn diện tích đất không còn như ban đầu. Bản thân gia đình ông cũng phải phá ngôi nhà xây ba gian tại đây vì nhà nước mở rộng để làm đường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị W trình bày: Nhất trí phần trình bày của ông N, bà xác định gia đình bà không lấn chiếm đất của hộ bà E. Bà E đã nhận đủ đất thì mới đóng cọc sắt làm ranh giới, sau đó bà E đã nhận chuyển nhượng thêm nhiều diện tích đất và chuyển nhượng lại cho nhiều người nên không thể xác định đất bị thiếu hụt là do đâu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Viết L trình bày: Toàn bộ việc mua bán, chuyển nhượng đất của gia đình ông đều do bà E trực tiếp giao dịch. Ông đi công tác thường xuyên nên không nắm được nội dung vụ việc mua bán đất. Nay bà E khởi kiện đòi đất ông không có ý kiến gì và nhất trí theo mọi quyết định của bà E

Vụ kiện trên đã được Tòa án nhân dân huyện H thụ lý, hoà giải nhưng không thành, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS - ST, ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 26, 35, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 115, 164, 166 Bộ luật dân sự; các Điều 4, 5, 12, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị E về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Xuân N.

1. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tại thửa số 13, tờ bản đồ số 71 theo kết quả đo vẽ là 213,06m² (có sơ đồ kèm theo và được xác định bởi các điểm nối liên tục là 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 10, 1).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị E phải chịu khoản tiền chi phí tố tụng là 8.922.000đ (Tám triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng), ghi nhận bà E đã nộp xong khoản tiền trên.

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

Ngày 09/10/2021 Tòa án nhân dân huyện H có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án, với nội dung: “Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tại thửa số 13, tờ bản đồ số 71 theo kết quả đo vẽ là 70,8m²” (có sơ đồ kèm theo và được xác định bởi các điểm nối liên tục là 6, 7, 8, 9, 14, 5, 6).

Ngày 07/10/2020, nguyên đơn bà Hà Thị E có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xem xét lại toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Hà Thị E và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1989, bà E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N một diện tích đất có chiều ngang tám mét đường từ ngã ba km 39 đi vào xã F là 10m, chiều sâu 20m với giá 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng). Khi đó hai bên chỉ

làm giấy tờ viết tay do chính ông Nguyễn Xuân N viết, có ông L (là hàng xóm hiện nay đã chết) gần nhà bà E chứng kiến.

Năm 2002, gia đình bà E xin cấp phép xây dựng nhà xây hai tầng, khi xây dựng đã để lại một diện tích đất trống phía đằng trước chưa làm gì. Thời điểm xây dựng nhà đất đã không đủ 10m chiều ngang do nhà ông N đã lấn trước khi bà E xây nhà. Diện tích đất phía trước nhà bà E sử dụng làm quán, năm 2013 ông N làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã đo đất sát vào nhà bà E, dẫn đến không đủ chiều ngang 10m như khi bà E mua của ông N.

Năm 2012, cán bộ địa chính UBND thị trấn T xuống đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong đó có hộ gia đình bà E và hộ gia đình ông N, sau khi đo vẽ bà E thấy đất nhà mình thiếu quá nhiều diện tích so với khi mua của ông N (lúc bà E nhận chuyển nhượng là 200m², lúc đo vẽ năm 2012 không nhớ là rõ là bao nhiêu m², chỉ nhớ là không đủ 200 m² như hiện trạng khi nhận chuyển nhượng) nên bà E mới khởi kiện yêu cầu ông N trả đủ đất cho bà E. Trước khi mua đất của ông N thì bà E còn mua đất của nhiều chủ đất khác, cụ thể:

Năm 1985 bà E mua của ông Trần Trung H (là con trai bà Đỗ Thị U) 722m², có chiều rộng từ đất nhà ông Đài đến giáp ao anh Ch là 50,8m, rộng tám ao ông Ch là 21m, giá quy đổi là 300 viên gạch và 3 tạ xi măng. Phần đất bà E mua của ông H là phần đất phía sau đất nhà bà Nguyễn Thúy G, anh Nguyễn Văn A. Khi mua bán hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay nhưng không có người làm chứng. Hiện nay ông H đã chuyển sang tỉnh TN sinh sống, chỉ còn bà M là em gái ông H là người quản lý toàn bộ khu đất của bà U trước đây.

Cũng trong năm 1985 bà E mua của bà Nguyễn Thúy G một mảnh đất tiếp giáp với phần đất bà E mua của anh H trước đó có chiều rộng 9m tám mặt đường đi F, chiều rộng tám ao ông Ch là 5,7m. Tổng diện tích là 63m². Khi mua bán hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, có vẽ sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng.

Năm 1987 bà Đỗ Thị U (là mẹ đẻ ông Hiếu, bà M) cho bà E một diện tích đất có chiều rộng tám ao ông Ch là 2,5m, chiều sâu từ ao ông Ch đến đất nhà ông Đài là 50,6m. Tổng cộng 130m². Phần đất bà U cho bà E là phần đất phía sau đất nhà bà Nguyễn Thúy G, ông Nguyễn Văn A. Khi cho đất bà U có lập giấy tờ viết tay, có bà Trần Thị M là con gái bà U làm chứng. Hiện nay bà U đã chết còn bà M vẫn còn sống và cư trú tại Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 26/4/1997 bà E mua của ông Nguyễn Văn A một diện tích đất giáp phần đất trước đó bà E mua của bà Nguyễn Thúy G có chiều rộng tám mặt đường đi F 14m, chiều sâu không xác định được nhưng tổng diện tích là 123m² với giá 7.500.000đ. Khi mua bán hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay với nhau, có xác nhận của UBND thị trấn T.

Tổng chiều rộng đất tám mặt đường đi xã F bà E mua của bà G và ông A là 23m, cộng với 10m đất mặt đường bà E mua của ông N vào năm 1989 thì gia đình bà E phải có tổng cộng 33m đất chiều rộng tám mặt đường nhưng hiện nay không đủ do bị ông N lấn chiếm 6,1m mặt đường.

Phần đất mua của bà G và ông A hiện nay bà E không sử dụng mà chuyển nhượng cho những người khác, cụ thể:

Bà E cho con gái là Vương Thị Hồng J 5,1m đất bám mặt đường F. Sau đó con gái bà E về thành phố TQ ở nên đã chuyển nhượng lại cho ông Tạ Văn X phần diện tích đất này.

Vào tháng 7/2020 bà E chuyển nhượng cho ông Đặng Thế O 8,7m bám mặt đường F. Phần diện tích đất này hiện nay ông O cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà E chuyển nhượng cho ông Hà Hữu V 4m đất mặt đường, thời gian bán cụ thể bà E không nhớ.

Phần đất bà E nhận chuyển nhượng của bà G, ông A hiện nay bà E còn 5,2m chiều rộng bám mặt đường. Hiện nay bà cho con trai tôi là Vương Văn F mượn sử dụng.

Năm 1996 khi gia đình ông N xây nhà thì hai bên có xảy ra tranh chấp, bà E đã làm đơn yêu cầu thôn đến giải quyết nhưng không được. Đến năm 2018 bà E làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn T giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình bà E và gia đình ông Nguyễn Xuân N, nhưng hòa giải không thành, bà E khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông N lấn chiếm đất yêu cầu ông N trả cho bà E 35m² đất ở địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang, quá trình giải quyết sau khi đo đạc bà E bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông N trả 70,8m² đất ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu ông N trả 70,8m² đất ở và phải chịu chi phí thẩm định, định giá ở cả giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Năm 1989, ông Nguyễn Xuân N được chuyển nhượng diện tích đất ở tại địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang cho ông Vương Viết L và bà Hà Thị E, đất có chiều ngang bám mặt đường từ ngã ba km 39 đi vào xã F là 10m, chiều sâu 20m với giá 1.700.000đ (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*). Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà E phải nhận đủ đất mới đóng cọc sắt phân định ranh giới, ranh giới giữa hai nhà đã được xác định bằng tường xây nhà của hai gia đình, gia đình ông nhà xây nhà trước, gia đình bà E không có ý kiến gì và xây nhà sau. Việc này còn được thể hiện qua lời khai của những người làm chứng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị E, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: 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, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Hà Thị E là hợp lệ trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị E, sửa nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS - ST, ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị E :

Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tháo dỡ 01 bức tường xây bằng gạch bi, có chiều dài 3,4m, cao 2,7m, rộng 0,1m được xác định từ điểm 6' đến điểm 7' trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và trả lại cho bà Hà Thị E diện tích đất là 5,3m² được giới hạn bởi các điểm 6,6', 7', 8', 9', 9,8, 7,6.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của hộ gia đình bà Hà Thị E tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 71 với đất của hộ ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 71 là đường gấp khúc được nối liền bởi các điểm 6', 7', 8', 9', 9. Các bên có nghĩa vụ tôn trọng ranh đất đã được xác định, theo chiều thẳng đứng tính từ không gian đến lòng đất (*Có mảnh trích đo kèm theo không tách rời bản án*).

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tại thửa số 13, tờ bản đồ số 71, theo kết quả đo vẽ là 65,5 m², được xác định bởi các điểm nối liền liên tục là **5, 6', 7', 8', 9', 14,5**).

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Hà Thị E được chấp nhận một phần, nên ông Nguyễn Xuân N phải chịu 1 phần chi phí tố tụng, tương ứng với phần trăm diện tích đất và trị giá phải trả cho bà E với mức 2.000.000đ.

Về án phí: Bà Hà Thị E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn Nguyễn Xuân N được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

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] Về trình tự, thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị E :

Ngày 07/10/2020, bà Hà Thị E nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo nêu trên được chấp nhận là hợp lệ.

[2]. Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc đất: Năm 1989, bà Hà Thị E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân N một diện tích đất có chiều ngang bám mặt đường từ ngã ba km39 đi vào xã F là 10m, chiều sâu 20m với giá 1.700.000đ (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*). Khi đó hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay do chính ông Nguyễn Xuân N viết.

Diện tích đất bà E nhận chuyển nhượng của ông N đã được đo đạc địa chính, kê khai đăng ký quyền sử dụng thể hiện tại thửa số 12, tờ bản đồ số 71, tuy nhiên do có tranh chấp nên hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích đất của ông Nguyễn Xuân N, bà Vũ Thị W có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Tống Văn Ch từ năm 1982, đến năm 1989 ông N chuyển nhượng lại một phần cho bà Hà Thị E, phần còn lại gia đình ông N sử dụng đến năm 2011 được đo đạc địa chính thể hiện tại thửa số 13, tờ bản đồ số 71 với tổng diện tích là 222,8m². Do có tranh chấp nên thửa đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm bà Hà Thị E đã xuất trình các chứng cứ mới là giấy tờ gốc về việc bà E nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng cho nhiều người.

- Diện tích đất còn lại giáp mặt đường đi xã F bà Hà Thị E cho rằng còn 10 mét. Nhưng hiện nay phần diện tích đất bà E đang sử dụng (đã xây nhà) phần giáp mặt đường đi xã F chỉ còn 3,9 mét và cho rằng diện tích đất còn lại bám mặt đường đi xã F là 6,1 mét ông N đã lấn chiếm.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Hiện tại, bà Hà Thị E sử dụng diện tích đất 97,51 m² tại thửa số 12, tờ bản đồ số 71 được giới hạn bởi các điểm 6,7,8,9,11,12,13,6. Ông Nguyễn Xuân N sử dụng diện tích đất 213,06 m² tại thửa số 13, tờ bản đồ số 71, được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,10,1.

Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 70,8 m² được xác định bởi các điểm 5,6,7,8,9,14,5.

Tòa án đã tiến hành xác minh đối với những người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị E, một số xác định không nhớ diện tích cụ thể đã chuyển nhượng cho bà E, trong đó ông Nguyễn Văn A cho rằng diện tích đất của ông A chuyển nhượng cho bà E không có diện tích cụ thể chiều rộng giáp đường đi xã F, chỉ có tổng diện tích 123 m². Cấp phúc thẩm đã yêu cầu Công ty S tiến hành đo đạc lại toàn bộ phần diện tích đất có liên quan mà bà E trình bày đã nhận chuyển nhượng, sau đó bà E chuyển nhượng cho người khác.

Ông N khai, năm 1996 ông xây nhà, bà E đã có ý kiến về cột mốc hai nhà, do cột mốc đã bị xe đổ đất nhà bà E làm nghiêng sang bên nhà ông còn gốc chân cột mốc ở bên nhà bà E. Ông đã mời đại diện khu phố (ông Nguyễn Xuân B - nguyên trưởng khu và ông Trương Văn D - nguyên tổ trưởng tổ dân phố) đến giải quyết, sau đó các bên cùng đào mốc giới lên để xác định chân cột mốc. Sau khi đào lên chân cột mốc là đúng ở bên nhà bà E, ông không lấn đất nên các bên không tranh chấp gì nữa, gia đình ông đã tiếp tục đào móng và xây nhà. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh đối với ông Nguyễn Xuân B nguyên trưởng khu và ông Trương Văn D nguyên tổ trưởng dân phố – là người trực tiếp đến giải quyết vụ việc tranh chấp về ranh giới vào năm 1996 – khi ông N xây nhà. Cả hai ông B và ông D đều xác định, khi ông N xây nhà (năm 1996) hai gia đình ông L, bà E và ông N, bà W đã thống nhất ranh giới là cột mốc bằng sắt, nên ông N, bà W mới tiếp tục xây nhà. Đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

Như vậy, tại thời điểm ông N xây nhà năm 1996 hai bên đã thống nhất xác định ranh giới và ông N xây dựng nhà đúng theo ranh giới đã xác định. Năm 2002 khi bà Hà Thị E xây nhà và công trình phụ trên đất có để lại khe nhỏ ngăn cách giữa 2 nhà, lúc đó giữa bà E và vợ chồng ông N bà W không có tranh chấp. Năm 2013 gia đình ông N xây tường rào bằng gạch bi, phía giáp đường và trên phần đất tranh chấp không được sự đồng ý của gia đình bà Hà Thị E, nên phát sinh tranh chấp từ năm 2013 đến nay. Do vậy xác định khe trên thuộc phần diện tích đất của bà Hà Thị E, điểm phía sau nhà đất bà E giáp nhà đất ông N là 0,45m, điểm ngoài giáp đường đi xã F là 0,2 m, có diện tích 5,3m², được xác định bởi các điểm 6, 7, 8, 9, 9', 8', 7', 6', 6 (Theo sơ đồ vẽ ngày 10/12/2021). Trên diện tích đất 5,3 m², tại phần giáp đường đi xã F, ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W đã xây bức tường bằng gạch bi (xây vào năm 2013), bức tường có chiều dài 3,4m, cao 2,7m, rộng 0,1m, cần buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tháo dỡ bức tường để trả diện tích đất 5,3 m² cho bà Hà Thị E .

Từ các căn cứ trên, có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị E sửa bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Đại diện viện kiểm sát là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị E: Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tháo dỡ 01 bức tường xây bằng gạch bi, có chiều dài 3,4m, cao 2,7m, rộng 0,1m được xác định từ điểm 6' đến điểm 7' trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và trả lại cho bà Hà Thị E diện tích đất là 5,3m² được giới hạn bởi các điểm 6,6', 7', 8', 9', 9,8,7,6. Ranh giới của 2 thửa đất được xác định là là đường gấp khúc được nối liền bởi các điểm 6', 7', 8', 9', 9 (Từ mép tường nhà ông N, bà W xây năm 1996 kéo thẳng ra giáp đường đi xã F, bao gồm cả phần bức tường bằng gạch bi, do ông N xây vào năm 2013, bức tường có chiều dài 3,4m, cao 2,7m, rộng 0,1m).

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, do các đương sự không thỏa thuận được với nhau, Nguyên đơn là bà Hà Thị E đề nghị Tòa án xem xét thẩm định và định giá tại cấp sơ thẩm chi phí số tiền là 8.922.000đ và đề nghị thẩm định bổ sung tại cấp phúc thẩm chi phí số tiền là 16.981.771đ, tổng chi phí thẩm định, định giá ở hai cấp xét xử hết số tiền 25.903.771đ (*Hai mươi lăm triệu chín trăm linh ba nghìn bảy trăm bảy mốt đồng*), bà E đã nộp toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Do yêu cầu của bà Hà Thị E được chấp nhận một phần, nên ông Nguyễn Xuân N phải chịu một phần chi phí tố tụng, tương ứng với phần trăm diện tích đất và trị giá phải trả cho bà E với mức 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại, nhưng do ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Hà Thị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 115, 164, 166 Bộ luật dân sự; các Điều 4, 5, 12, 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị E, sửa bản án sơ thẩm số 73/2020/DS - ST, ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị E :

Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tháo dỡ 01 bức tường xây bằng gạch bi, có chiều dài 3,4m, cao 2,7m, rộng 0,1m được xác định từ điểm 6' đến điểm 7' trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và trả lại cho bà Hà Thị E diện tích đất là 5,3m² được giới hạn bởi các điểm 6,6', 7', 8', 9', 9,8, 7, 6.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của hộ gia đình bà Hà Thị E tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 71 với đất của hộ ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 71 là đường gấp khúc được nối liền bởi các điểm 6', 7', 8', 9', 9. Các bên có nghĩa vụ tôn trọng ranh đất đã được xác định, theo chiều thẳng đứng tính từ không gian đến lòng đất (*Có mảnh trích đo kèm theo không tách rời bản án*).

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N và bà Vũ Thị W tại thửa số 13, tờ bản đồ số 71, theo kết quả đo vẽ là 65,5 m², được xác định bởi các điểm nối liền liên tục là 5, 6', 7', 8', 9', 14, 5.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân N phải chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng chẵn*), bà Hà Thị E phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá là 23.903.771đ (*Hai mươi ba triệu chín trăm linh ba nghìn bảy trăm bảy mươi mốt đồng*), do bà Hà Thị E đã nộp toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 25.903.771 đồng (*Hai mươi lăm triệu chín trăm linh ba nghìn bảy trăm bảy mươi mốt đồng*), nên buộc ông Nguyễn Xuân N thanh toán cho bà Hà Thị E số tiền là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng chẵn*).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Xuân N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 21/12/2021)/.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Hàm Yên;
- Chi cục THADS huyện Hàm Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Ma Hồng Thắng