

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Án số: 62/2023/DS-PT

Ngày: 06 - 6 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Trâm

Bà Huỳnh Thị Xuân Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 49/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Khánh S, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2023/QĐXX-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Phước H2, xã Phước Đ, thành phố Nha T3, tỉnh Khánh H3; chỗ ở hiện nay: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông Mầu Du B (B1), sinh năm 1937; địa chỉ: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3.

2. Bà Cao Thị Phương L, sinh năm 1981;

3. Ông Cao Tấn D (Cao Tiến D), sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3.

Ông Mầu Du B và bà Cao Thị Phương L ủy quyền cho: Ông Cao Tấn D, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3 tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023). Ông Cao Tấn D có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ông Mầu Xuân T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Ma O, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3.

2. Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1951;

3. Ông Cao Trường L2, sinh năm 1976;

4. Ông Cao Trường L3, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3.

Bà Hồ Thị L1, ông Mầu Xuân T, ông Cao Trường L2, ông Cao Trường L3 ủy quyền cho: Ông Cao Tấn D, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3 tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023). Ông Cao Tấn D có mặt tại phiên tòa.

5. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1975;

6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3. Ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:*

Năm 1997, Bà nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Mầu Du B (B1), địa chỉ thửa đất tại thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H3. Diện tích: Chiều rộng thửa đất 18 mét được tính từ trụ bê tông cốt thép giáp với nhà ông S (nay thuộc nhà ông Đặng Sĩ H1).

Hai bên thực hiện việc đo đạc, dùng thước đo là cây que được ông Mầu Xuân T (ông T là con ông Mầu Du B) đo bằng gang tay (10 gang trên một cây que được tính bằng 02 mét), lúc đó 09 que bằng 18 mét chiều ngang phía mặt tiền. Sau đó lấy dây thừng đo chiều ngang phía trước đánh dấu vào dây thừng để đo chiều ngang phía sau (mặt phía trước 18 mét, phía sau 18 mét), chiều dài 33 mét. Hai bên giăng dây xong, đóng cọc làm mốc giới và Bà đã rào lại bằng cây mì vào ngày 18/9/1997. Sau đó, nhà nước thu hồi 03 mét làm đường, còn lại chiều dài 30 mét. Sau đó, ông B nhổ hết cây mì, rào lại bằng trụ lõi, lấn sang phần đất của Bà. Bà nói ông B trả lại phần đất lấn sang phần đất của Bà nhưng ông B không nói năng gì. Bà có nói với ông T để trả lại phần đất lấn sang đất của Bà. Đến năm 1998, Bà sinh sống tại thửa đất nêu trên và Bà có đến hỏi mượn sổ để tách thửa, nhưng phía nhà ông B nói là chưa có sổ. Từ đó đến nay Bà không đến mượn nữa.

Đến năm 2010, Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), Bà biết là đất thiếu, Bà đến địa chính huyện hỏi thì được trả lời về xã giải quyết. Bà không đến UBND xã Sơn T2 mà đến gặp ông T yêu cầu trả đủ đất cho Bà nhưng ông T nói bận. Đến năm 2010, Bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C 08 mét chiều ngang (trước sau bằng nhau) đã được địa chính tách thửa.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Cao Tấn D và bà Cao Thị Phương L trả lại cho Bà diện tích đất mà ông D, bà L lấn sang phía Đông Bắc là 09m² đất (chiều rộng mặt đường 0,37m, chiều rộng phía sau 0,18m, chiều dài 29,2m). Buộc ông Mậu Du B (B1) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả cho Bà diện tích đất giao thiếu, phía trước đủ 10 mét, phía sau đủ 10 mét (thực trạng đo đạc diện tích đất tranh chấp là 17,5m²) theo Giấy sang nhượng nhà ở ngày 15/9/1997.

- *Quá trình tranh tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Tấn D trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.121m², tại thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S là do gia đình ông Mậu Du B (B1) khai hoang từ trước năm 1995. Đến ngày 15/9/1997, ông B bán một phần đất, chiều dài là 33m, chiều rộng là 18m cho bà Vũ Thị H (thời điểm ấy chưa làm đường, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với số tiền 6.500.000 đồng (hai bên lập giấy viết tay: Giấy sang nhượng nhà ở). Hai bên đo bằng gang tay vào thanh gỗ (cây que), 10 gang tay bằng 02m, rồi lấy thanh gỗ đo 09 lần bằng 18m chiều ngang mặt đường. Sau đó lấy dây thừng đo chiều ngang phía trước đánh dấu vào dây thừng để đo chiều ngang phía sau (bằng dây cột trâu, bò không có thước đo như hiện nay), dùng trụ lõi chôn cọc làm mốc, rào lại để xác định ranh giới.

Đến năm 1999, ông B kê khai và được UBND huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013 QSDĐ/ST-KS ngày 28/5/1999 cho hộ ông B và bà Hồ Thị L1.

Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), bà Vũ Thị H đến mượn Sổ đỏ và bà Hồ Thị L1 đưa cho bà H mượn Sổ đỏ để bà H tự làm sổ riêng sang tên quyền sử dụng đất cho bà H. Bà H đã tự ý kê khai với diện tích nhất trí giữa hai bên đã thống nhất từ đầu (đất không tranh chấp). Bà H không gọi bất cứ ai trong nhà ông B biết để cùng nhau đo đạc, cắm mốc lại.

Đến ngày 22/4/2002, thửa đất được đo đạc tách thửa phần diện tích đất của bà H là thửa 453, tờ bản đồ số 06 do cơ quan địa chính ký xác nhận.

Đến ngày 09/7/2007, UBND huyện Khánh S ký xác nhận đã chuyển nhượng 552m², đất trồng cây lâu năm, tại thửa 453, tờ bản đồ số 06 cho bà Vũ Thị H, thường trú tại: Thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S.

Đến năm 2010, bà H yêu cầu địa chính đo đạc tách thửa số 453, tờ bản đồ số 06 thành 02 thửa là thửa số 481 và thửa 482 (cấp lại) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012, diện tích đất còn lại, ông B tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tiến D, sau đó ông D, bà L xây hàng rào.

Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất của bà H đã thể hiện rõ tại điểm 1 và điểm 2 là 9,8m, điểm 2-3 là 30,0m, điểm 3-4 là 29,3m. Bà H đã biết rõ chiều dài, chiều rộng thửa đất của Bà từ năm 2010 đến nay nhưng Bà không có ý kiến gì.

Trường hợp bà H muốn thửa đất của Bà vương góc thì Ông nhất trí bình quân chiều ngang mặt phía trước là 9,4 mét, chiều ngang mặt phía sau là 9,4 mét, nhưng phải căn cứ vào biên bản của Tòa án với diện tích Ông đồng ý, sau đó hai bên cùng đem sổ đỏ đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Khánh S chỉnh lý lại. Bà H phải chịu tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ. Trường hợp bà H không đồng ý thì Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

- Bị đơn ông Cao Tấn D và bà Cao Thị Phương L trình bày:

Sau khi ông B, bà Hồ Thị L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Vũ Thị H đến mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Lộc đưa cho bà H mượn sổ đỏ gốc để bà H tự làm sổ riêng sang tên quyền sử dụng đất cho bà H, bà H tự kê khai, giữa hai bên không có tranh chấp.

Sau khi bà H tách thửa xong vào năm 2007, đến năm 2010 bà H tách thửa (cấp lại) để chuyển nhượng cho ông C. Phần đất còn lại thì ông Mấu Du B tặng cho Ông, Bà quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, Ông, Bà kê khai người sử dụng đất, đến năm 2012 được đo đạc theo đúng mốc giới thì bà H cũng không có ý kiến gì. Ông, Bà được UBND huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 033590, sổ vào sổ cấp GCN: CH00590 ngày 15/10/2012, nay là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 27, diện tích 796,7m² tại thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S.

Như vậy, việc Ông, Bà nhận tặng cho quyền sử dụng đất được kê khai đo đạc đúng theo quy định của pháp luật, là người thứ ba ngay tình, đề nghị Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của bà Vũ Thị H.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Mấu Xuân T trình bày:

Năm 1997, ông Mấu Du Bấy (B1) bán một phần đất, chiều dài là 33m, chiều rộng là 18m cho bà Vũ Thị H. Hai bên tiến hành đo đạc (ông T, bà H đo), đo bằng gang tay vào thanh gỗ (cây que), 10 gang tay bằng 02m, rồi lấy thanh gỗ đo 09 lần bằng 18m chiều ngang mặt đường. Sau đó lấy dây thừng đo chiều ngang phía trước đánh dấu vào dây thừng để đo chiều ngang phía sau. Sau đó, hai bên dùng trụ lõi chôn cọc làm mốc, rào lại để xác định ranh giới. Đến khoảng năm 2001 hoặc năm 2002, thì bà H xây nhà (lúc này hai gia đình là hàng xóm với nhau).

Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), bà Vũ Thị H đến mượn Sổ đỏ và bà Hồ Thị L1 đưa cho bà H mượn Sổ đỏ để bà H tự làm sổ riêng sang tên quyền sử dụng đất. Bà H tự ý kê khai với diện tích nhất trí giữa hai bên đã thống nhất từ đầu xác định ranh giới hàng rào cọc trụ lõi làm mốc, giữa hai bên không có tranh chấp.

Đến ngày 19/7/2007 bà H được cấp Sổ đỏ. Đến năm 2010, bà H tách thửa số 453, tờ bản đồ số 06 thành 02 thửa là thửa 481 và thửa 482. Sau đó, bà H chuyển nhượng thửa đất số 481 cho ông Nguyễn Thành C.

Đến năm 2011, sau khi bà H tách thửa xong, phần đất còn lại ông Mầu Du B tặng cho con gái là bà Cao Thị Phương L quyền sử dụng đất. Năm 2011, bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D kê khai người sử dụng đất. Đến năm 2012 được đo đạc đúng theo mốc giới mà ông B và bà H đã trồng trụ lồi mà hai bên đã xác định từ năm 1997. Ngày 15/10/2012, ông D, bà L được UBND huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 033590, số vào sổ cấp GCN: CH00590, nay là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 27, diện tích 796,7m² tại thôn Tà N, xã Sơn T2, huyện Khánh S.

Như vậy, giữa ông Mầu Du B và bà Vũ Thị H có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc đo đạc bằng gang tay, dây thừng thì không được chính xác, nhưng hai bên đã thống nhất xác định ranh giới từ năm 1997, bà H đã kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 và kê khai cấp lại vào năm 2010, nhưng bà H không có ý kiến gì. Như vậy, việc mua bán đã hoàn thành, phía ông B đã giao đất cho bà H theo ranh giới hai bên đã thống nhất. Ông B không có lỗi.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H năm 2010 đã thể hiện rõ tại điểm 1-2 là 9,8m, điểm 2-3 là 30,0m, điểm 3-4 là 29,3m. Bà H đã biết rõ chiều dài và chiều rộng thửa đất của bà H từ năm 2010 nhưng bà H không có ý kiến gì về diện tích đất. Đến năm 2020, bà H khởi kiện buộc ông B phải trả cho bà H diện tích đất giao thiếu là 26,5m². Ông B hiện nay đã già yếu trên 90 tuổi không được minh mẫn (lẫn), đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

2. Bà Hồ Thị L1 trình bày:

Sau khi vợ chồng Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), bà Vũ Thị H đến mượn Sổ đỏ và Bà đưa cho bà H mượn Sổ đỏ để bà H tự làm sổ riêng sang tên quyền sử dụng đất. Bà H tự ý kê khai với diện tích nhất trí giữa hai bên đã thống nhất từ đầu xác định ranh giới hàng rào cọc trụ lồi làm mốc.

Sau khi bà H tách thửa xong, phần đất còn lại vợ chồng Bà tặng cho vợ chồng bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D. Đến năm 2012 được đo đạc đúng theo mốc giới mà ông B và bà H đã trồng trụ lồi mà hai bên đã xác định từ năm 1997, hai bên không có tranh chấp gì. Như vậy, vợ chồng Bà tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con gái là Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D đúng quy định của pháp luật, không có tranh chấp, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

3. Ông Cao Tường Luân và ông Cao Tường Luận trình bày:

Việc chuyển nhượng, đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới các Ông đồng ý như trình bày của ông Cao Tấn D và ông Mầu Xuân T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Khánh S, quyết định:

Căn cứ Điều 138, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 46, Điều 47 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H.

Công nhận quyền sử dụng phía Đông B2, chiều rộng mặt đường 0,37 mét, chiều rộng phía sau 0,18 mét, chiều dài 29,2 mét, diện tích 09m² (Ký hiệu A theo Mảng trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021), thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất NB 322902, số vào sổ cấp GCN: CH 000295 là của bà Vũ Thị H. Ông Cao Tấn D (Cao Tiến D) và bà Cao Thị Phương L phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà Vũ Thị H.

Giao cho bà Vũ Thị H được quyền sở hữu bức tường rào, móng xây gạch ống cao 60cm, rộng 10cm, 11 trụ bê tông, lưới B40, dài 30m (Ký hiệu C theo Mảng trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021).

Bà Vũ Thị H phải thanh toán cho ông Cao Tấn D (Cao Tiến D) và bà Cao Thị Phương L 2.536.230 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị H về yêu cầu ông Mầu Du B (B1) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất giao thiếu là 17,5m², theo Giấy sang nhượng nhà ở ngày 15/9/1997 (Ký hiệu B theo Mảng trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Vũ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà, buộc ông Mầu Du B, ông Cao Tấn D và bà Cao Thị Phương L trả đất mà họ đã lấn chiếm đề diện tích đất của Bà đủ phía trước và phía sau là 10 mét, chiều dài là 30 mét. Miễn án phí dân sự cho Bà.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Tấn D, trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị H và ông Mầu Du B đã hoàn thành, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đất đã nhận đất theo mốc giới hai bên xác định. Ngày 09/7/2007, bà Vũ Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, bà H lập hồ sơ tách thửa và chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1. Ngày 29/10/2012 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Khánh S đã cấp cho bà Vũ Thị H để giải quyết.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội

dụng vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Cao Tấn D (Cao Tiến D) và bà Cao Thị Phương L phải tháo dỡ tường rào, móng xây gạch ống cao 60cm, rộng 10cm, trên móng có 11 trụ bê tông, lưới B40, dài 30m (Ký hiệu C - Mảng trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021 kèm theo) để trả cho bà Vũ Thị H 09m² đất (chiều rộng phía trước 0,37 mét, chiều rộng phía sau 0,18 mét, chiều dài 29,2 mét - Ký hiệu A - Mảng trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021 kèm theo), thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 686024, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: ST 00018 ngày 29/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Khánh S cấp cho bà Vũ Thị H. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mầu Du B (B1) và bà Vũ Thị H, sự thừa nhận của các đương sự, có đủ cơ sở để xác định: Ngày 15/9/1997, ông Mầu Du B chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H một căn nhà và diện tích đất xung quanh nhà ở. Vị trí: Phía Đông giáp nhà ông Mầu Du B; phía Tây giáp nhà ông S; phía Nam giáp đất nhà ông Nghiệp; phía Bắc giáp đường Sơn T2. Chiều rộng mảnh đất là 18m, chiều dài chiều theo mốc nhà ông Mầu Du B kéo thẳng xuống đất nhà ông Nghiệp. Hai bên tiến hành đo bằng gang tay, thanh gỗ (10 gang tay bằng 02m), dây thừng để xác định mốc giới thửa đất, dùng trụ lõi chôn cọc làm mốc để xác định ranh giới giữa hai thửa đất.

[2.2] Ngày 28/5/1999, hộ ông Mầu Du B và bà Hồ Thị L1 được Ủy ban nhân dân huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00013 QSDĐ/ST-KS được quyền sử dụng đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ số 06 xã Sơn T2, huyện Khánh V.

Năm 2007, ông Mầu Du B lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 06 thành 02 thửa: Thửa số 333 và thửa số 453, tờ bản đồ số 06. Sau khi ông Mầu Du B thực hiện xong việc tách thửa, bà Vũ Thị H lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 06. Ngày 19/7/2007, bà Vũ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 06 xã Sơn T2, huyện Khánh V.

Năm 2010, bà Vũ Thị H lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 06 thành 02 thửa: Thửa số 481, diện tích 254m² và thửa số 482, diện tích 277m². Sau đó, bà Vũ Thị H chuyển nhượng thửa đất số 481 cho ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1. Ngày 29/12/2010, bà Vũ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: ST 00018 đối với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 06 xã Sơn T2, huyện Khánh S. Sơ đồ thửa đất thể hiện: Chiều rộng mặt trước 9,8m, chiều rộng mặt sau 09m, chiều dài giáp thửa đất số 482 là 29,3m, chiều dài giáp thửa đất số 333 là 30m.

Như vậy, từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rồi tách thửa để chuyển nhượng một phần thửa đất cho người khác và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Vũ Thị H không có tranh chấp với ông Mầu Du B về ranh giới thửa đất hay diện tích đất đã chuyển nhượng và cũng không không khiếu nại hay khiếu kiện Ủy ban nhân dân huyện Khánh S yêu cầu chỉnh lý hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Vũ Thị H. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về yêu cầu ông Mầu Du B phải trả lại phần đất còn thiếu theo Giấy sang nhượng nhà ở ngày 15/9/1997 cho bà Hiện để đất của bà H có chiều rộng đủ 10 mét là có căn cứ.

[2.3] Năm 2021, ông Mầu Du B và bà Hồ Thị L1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cho bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D thửa đất số 116, tờ bản đồ số 27 xã Sơn T2, huyện Khánh S. Ngày 15/10/2012, bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D được Ủy ban nhân dân huyện Khánh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00590. Sau đó, bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D xây dựng tường rào làm ranh giới với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 06 của bà Vũ Thị H.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021, thì tường rào mà bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D xây dựng lấn sang đất của bà Vũ Thị H là 09m² (chiều rộng mặt đường 0,37 mét, chiều rộng phía sau 0,18 mét, chiều dài 29,2 mét). Cấp sơ thẩm buộc bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D phải trả cho bà Vũ Thị H 09m² đất nêu trên là có căn cứ.

[2.4] Tường rào mà bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D xây trên phần đất của bà Vũ Thị H, có cấu trúc: Móng xây gạch ống cao 60cm, rộng 10cm, trên móng có 11 trụ bê tông, lưới B40 là loại kiến trúc không kiên cố, có thể tháo dỡ và khắc phục xây dựng bức tường khác thay thế được. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị H, buộc bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D phải trả cho bà Vũ Thị H 09m² đất nhưng không buộc bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D phải tháo dỡ tường rào trả lại đất trống cho bà Vũ Thị H làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Vũ Thị H, nên cần sửa án sơ thẩm, buộc bà Cao Thị Phương L và ông Cao Tấn D phải tháo dỡ tường rào trả lại đất trống cho bà Vũ Thị H.

[2.5] Bà Vũ Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự theo quy định nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị H. Bà Vũ Thị H không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[2.5] Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị H. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 688, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 46, 47, 49 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về yêu cầu ông Mầu Du B (B1) trả cho bà Vũ Thị H diện tích đất giao thiếu là 17,5m² (Ký hiệu B – Mảnh trích đo địa chính số 26-2012 ngày 12/7/2021 kèm theo) theo Giấy sang nhượng nhà ở ngày 15/9/1997.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về yêu cầu ông Cao Tiến D và bà Cao Thị Phương L trả lại 09m² cho bà Vũ Thị H.

Buộc ông Cao Tấn D (Cao Tiến D) và bà Cao Thị Phương L phải tháo dỡ tường rào, có cấu trúc: móng xây gạch ống cao 60cm, rộng 10cm, trên móng có 11 trụ bê tông, lưới B40, cao 1,6m, dài 30m (Ký hiệu C - Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021 kèm theo), trả cho bà Vũ Thị H 09m² đất (chiều rộng mặt đường 0,37 mét, chiều rộng phía sau 0,18 mét, chiều dài 29,2 mét) thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 686024, số vào sổ cấp GCN: ST 00018 ngày 29/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Khánh S cấp cho bà Vũ Thị H (Ký hiệu A - Mảnh trích đo địa chính số 26-2021 ngày 12/7/2021 kèm theo).

3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị H. Bà Vũ Thị H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Vũ Thị H 3.762.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000332 ngày 16/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Khánh S, tỉnh Khánh Hòa.

4. Giữ nguyên quyết định của án bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Khánh S;
- VKSND huyện Khánh S;
- Chi cục THADS huyện Khánh S;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên