TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:70/2023/DS-PT
Ngày 14-8-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Bích Ngọc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà, ông Nguyễn Huy Cẩn

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Quang Đại - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc***: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc: " *Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1965; nơi cư trú: Thôn Y, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1945 và anh Lê Văn T, sinh năm 1986; Đều cùng cư trú tại: Thôn Y, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

3.1. Bà Lê Thị S, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: Thôn T1, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1961;

3.3. Bà Lê Thị G, sinh năm 1968;

3.4. Ông Lê Văn Z, sinh năm 1976;

3.5. Bà Lê Thị N, sinh năm 1968;

3.6. Anh Lê Văn K, sinh năm 1995;

3.7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948;

3.8. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986 ;

Đều cư trú tại: Thôn Y, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn A, anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thị H1: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố Đ2, phường Đ1, thành phố V1, tỉnh Vĩnh Phúc (theo giấy ủy quyền ngày 18/3/2022).

Người kháng cáo: Ông Lê Văn B - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 3 năm 2022, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn B và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn B thống nhất trình bày: Bố ông B là cụ Lê Văn I và mẹ là cụ Nguyễn Thị F. Cụ I và Cụ F sinh được 05 người con là bà Lê Thị S, bà Lê Thị C, bà Lê Thị G , ông Lê Văn Z và ông Lê Văn B. Nguồn gốc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 34, diện tích 340 m^2, ở Thôn Y, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa số 138) là của cụ Lê Văn I và cụ Nguyễn Thị F tặng cho ông B nên ông B là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 138. Ông Lê Văn A có quan hệ là cháu ruột của Cụ I và là người có thửa đất liền kề với gia đình ông B còn anh Lê Văn T là con trai của ông A.

Trước đây, thửa đất số 138 có lối đi từ nhà ra ngõ có chiều rộng là 1,2m. Để mở rộng ngõ đi chung, vào năm 1998, cụ Lê Văn I đã thỏa thuận với ông Lê Văn A để đổi 0,5m đất thuộc thửa đất của gia đình ông B lấy 0,5m đất thuộc thửa đất của nhà ông A. Theo thỏa thuận này, gia đình ông B sẽ cắt 0,5m đất chạy dọc theo chiều từ hướng Đông Nam lên hướng Tây Bắc (là phần đất giáp ranh với nhà ông A) cho gia đình ông A, đồng thời, gia đình ông A sẽ cắt 0,5m đất chạy dọc theo ngõ đi chung để đảm bảo ngõ có chiều rộng 1,7m, thuận tiện cho việc đi lại. Việc thỏa thuận được lập thành văn bản là *"Văn tự đổi đất",* đề ngày 11/2/1998. Lúc đó, do Cụ I không biết chữ nên hai gia đình đã nhờ ông Nguyễn Văn Tập (nguyên bí thư Thôn Y) viết lại nội dung thỏa thuận và nhờ ông Lê Văn U làm người chứng kiến. Việc Cụ I đứng ra thay mặt gia đình lập thỏa thuận trên với ông A thì Cụ F và vợ chồng ông B đều biết rõ và thống nhất đồng ý.

Sau khi thỏa thuận, hai bên đã tiến hành đổi đất cho nhau và sử dụng ổn định. Vì có quan hệ họ hàng ruột thịt với ông A nên gia đình ông B tin tưởng, chưa đi làm thủ tục kê khai đối với phần đất chuyển đổi, nhưng việc hai gia đình đổi đất cho nhau thì đã được sử dụng công khai, các hộ gia đình trong thôn đều biết rõ. Ngoài gia đình ông B và gia đình ông A, còn có gia đình ông Lê Văn Z (là em trai ông B) cũng cùng sử dụng ngõ đi chung này. Năm 2006 Cụ F chết, năm 2016 Cụ I chết.

Đầu năm 2021, khi gia đình ông A và anh T xây dựng mới căn nhà 02 tầng thì đã xây lấn ra phần diện tích đất thuộc ngõ đi chung mà trước đó ông A đã thỏa thuận chuyển đổi cho gia đình ông B. Cụ thể, khi ông A chuẩn bị đào móng nhà, ông B đã nói chuyện với anh T, ông A, yêu cầu gia đình ông A, anh T phải xây đúng mốc giới để đảm bảo ngõ đi chung có diện tích 1,7m theo đúng văn tự đổi đất, ông A và anh T không có ý kiến phản đối gì. Tuy nhiên, lợi dụng thời gian vợ chồng ông B không thường xuyên ở nhà nên gia đình ông A đã cố tình xây lấn chiếm ra ngõ đi chung. Sau đó, khi ông A đã xây tường lên cao thì ông B mới

phát hiện ra là căn nhà của gia đình ông A xây lấn ra ngõ đi chung với chiều rộng khoảng 0,2m. Sau khi xây nhà, ông A và anh T lại tiếp tục xây 01 đoạn tường bao lấn ra ngõ đi khoảng 0,4m, khiến lối đi ra vào cổng hiện tại của gia đình ông B rất chật hẹp và bất tiện, chỉ còn rộng 1,3m đến 1,5m. Không những lấn ra phần diện tích đất đã thỏa thuận cắt cho gia đình ông B để làm lối đi, gia đình ông A còn xây nhà lấn sang thửa đất của gia đình ông B ở phần đất giáp ranh với diện tích khoảng 02m^2.

Ngay khi biết gia đình ông A có hành vi lấn chiếm đất, ông B đã thông báo và làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã B1 và chính quyền địa phương giải quyết. Ủy ban xã đã tổ chức các buổi hòa giải và yêu cầu gia đình ông A giữ nguyên hiện trạng, không được tiếp tục xây dựng trên phần đất tranh chấp. Nguyện vọng của gia đình ông B là giữ nguyên diện tích ngõ đi đúng như thỏa thuận trong văn tự đổi đất, nhưng ông A không nhất trí và không thừa nhận nội dung thỏa thuận chuyển đổi đất trước đó với Cụ I. Tại buổi hòa giải, ông Lê Văn A cho biết hiện nay đã sang tên thửa đất cho con trai là anh Lê Văn T.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch đổi đất theo "Văn tự đổi đất" ngày 11/02/1998 giữa cụ Lê Văn I và ông Lê Văn A. Buộc ông Lê Văn A và anh Lê Văn T trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm là 6m^2 (bao gồm 4m^2 phần diện tích lối đi và 2m^2 phần diện tích giáp ranh).

- Bị đơn anh Lê Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông A, anh T và chị H1, bà Nguyễn Thị Y thống nhất trình bày: Gia đình ông Lê Văn A có quyền sử dụng diện tích 120m^2 đất thổ cư, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 34a, địa chỉ: Thôn Y, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa đất số 140), đã được Uỷ ban nhân dân huyện V1, tỉnh Vĩnh Phú (nay là huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1990 đứng tên ông Lê Văn A. Nguồn gốc diện tích đất trên là của cụ Lê Văn Q và cụ Nguyễn Thị Ng (đều đã chết) để cho ông A một phần đất diện tích 120m^2 và một phần đất diện tích còn lại để cho ông Lê Văn O (em trai ông A). Khi bố mẹ ông A làm thủ tục tách thửa đất cho hai anh em ông A thì gia đình Cụ I mới có lối đi ra đường dân sinh. Nguồn gốc diện tích đất ngõ là tài sản của gia đình ông A. Khi cụ Ất và cụ Ngó cho ông A đất thì trên đất có 04 gian nhà tre. Diện tích đất của ông A phía Bắc và Đông Nam giáp đường ngõ, phía Tây giáp với thửa đất của hộ ông Lê Văn B.

Đến năm 1998, gia đình ông A xây thêm công trình phụ, bếp và tường bao loan bao quanh diện tích đất, ngoài đường đã đổ bê tông. Toàn bộ số tiền xây dựng là ông A bỏ ra. Công trình phụ và bếp giáp với diện tích đất của gia đình Cụ I. Khi xây dựng công trình trên, gia đình Cụ I không có tranh chấp, phản đối gì.

Quá trình sử dụng đất, gia đình cụ Lê Văn I có đề nghị việc đổi đất thỏa thuận gia đình lùi 0,5m chạy dọc đất để lấy 0,5m chạy dọc đất của gia đình Cụ I. Mục đích Cụ I đổi đất là để lấy cổng đi thuận tiện cho việc đi lại. Việc đổi đất giữa hai bên có lập thành văn bản. Theo Văn bản đổi đất ngày 11/02/1998 ông B xuất trình cho Tòa án, ông A công nhận có ký vào văn bản trên. Nhưng sau đó,

Cụ I, ông B không có thực hiện theo văn bản đổi đất và gia đình ông A cũng không đồng ý với thỏa thuận đổi đất. Giữa hai bên gia đình chưa có lần nào thực hiện theo nội dung tại văn bản đổi đất. Lý do hai bên không thực hiện theo văn bản đổi đất là do Cụ I, ông B không đồng ý với thỏa thuận đổi đất.

Đến năm 2009, gia đình ông A và anh T đã dỡ bỏ 04 gian nhà tre để xây dựng ngôi nhà hai tầng, đổ mái bằng nhưng chưa hoàn thiện. Đối với diện tích bếp và tường bao loan vẫn giữ nguyên hiện trạng. Đến tháng 01/2021, gia đình anh T phá toàn bộ nhà hai tầng và bếp để sửa nhà. Đến tháng 6/2021, gia đình anh T hoàn thiện toàn bộ ngôi nhà ba tầng, công trình phụ và bếp. Toàn bộ công trình, tài sản trên đất là do anh Lê Văn T và vợ là chị Nguyễn Thị H1 bỏ tiền ra xây dựng. Đến ngày 21/5/2020, ông A đã làm thủ tục cấp đổi diện tích đất trên theo hệ tọa độ VN 2000 có diện tích 132,8m^2 (trong đó có 120m^2 đất ở và 12,8m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 549, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Y, xã B1, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa đất số 459). Đến tháng 5/2020, ông A đã làm thủ tục tặng cho anh Lê Văn T toàn bộ diện tích đất trên. Hiện nay, ở trên đất có ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị H, anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thị H1 và hai cháu Lê Thanh A1, sinh năm 2010 và cháu Lê Hải Y1, sinh năm 2012. Cháu Y1 và cháu A1 còn nhỏ, sống phụ thuộc gia đình nên không có đóng góp công sức tài sản gì.

Quá trình xây dựng, gia đình ông B không có tranh chấp, đến ngày 02/10/2021, gia đình anh T tiếp tục xây tường bao loan có chiều dài khoảng 5m, cao 2m là tường 10 có 01 trụ 0,33m và 01 trụ 0,2m trên nền móng tường cũ giáp với đường ngõ. Khi xây dựng tường thì ông B, vợ là bà Nguyễn Thị N đã ra phá toàn bộ đoạn tường như trên của gia đình ông. Việc này gia đình ông A đã làm đơn trình báo Công an xã B1, Công an huyện V và đang chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất, gia đình ông A đều xây dựng trên nền móng cũ, ngoài đường đã đổ bê tông được ngăn cách và đã sử dụng đúng mốc giới, không có lấn chiếm đất của ai.

Nay ông Lê Văn B yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch đổi đất theo "Văn tự đổi đất" ngày 11/02/1998 giữa cụ Lê Văn I và ông Lê Văn A. Buộc ông Lê Văn A và anh Lê Văn T trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm là khoảng 6m^2 (bao gồm 4m^2 phần diện tích lối đi và 2m^2 phần diện tích giáp ranh). Quan điểm của ông A, anh T, bà Y và chị H1 không thừa nhận văn bản đổi đất trên và cũng xác định không có lấn chiếm đất của gia đình ông B. Ông A, anh T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S, bà Lê Thị C, bà Lê Thị G và ông Lê Văn Z thống nhất trình bày*: Cụ Lê Văn I, sinh năm 1929 (mất năm 2016) và cụ Nguyễn Thị F, sinh năm 1936 (mất năm 2006) sinh được 05 người con gồm: bà Lê Thị S, bà Lê Thị C, bà Lê Thị G, ông Lê Văn B và ông Lê Văn Z.Gia đình ông Toàn có thửa đất liền kề và cùng sử dụng ngõ đi chung với gia đình ông B.

Khi Cụ I và Cụ F còn sống, hai cụ ở trên thửa đất hiện tại gia đình ông Lê Văn B đang sử dụng. Khi đó, do thửa đất có lối đi vào cổng hẹp nên Cụ I đã đứng ra thỏa thuận với gia đình ông Lê Văn A (cháu ruột của Cụ I) để đổi đất cho nhau, nhằm mục đích mở rộng ngõ đi chung cho nhà các ông, bà và nhà ông B thuận tiện trong việc đi lại. Cụ thể, nhà ông A cắt một phần đất chạy dọc theo ngõ đi chung còn nhà ông B cắt một phần đất giáp ranh để trả cho ông A. Hai gia đình đã tiến hành đổi đất cho nhau và sử dụng ổn định mãi về sau không có tranh chấp gì. Việc đổi đất là công khai, ngoài Cụ I, ông B, ông A thì còn có gia đình các ông, bà và nhiều người trong thôn xóm biết rõ. Năm 2006 Cụ F chết, năm 2016, Cụ I chết gia đình ông Lê Văn B vẫn sinh sống ổn định trên thửa đất này, anh chị em các ông, bà không có tranh chấp.

Đến năm 2021, khi gia đình ông A xây nhà mới thì đã xây tường bao lấn ra phần diện tích ngõ đi chung. Từ đó, giữa gia đình ông B và gia đình ông A liên tục xảy ra tranh chấp, cãi vã. Bản thân gia đình các ông, bà cũng bị ảnh hưởng và việc đi lại rất bất tiện.

Nay ông Lê Văn B có đơn khởi kiện yêu đối với ông Lê Văn A và ông Lê Văn T, các ông, bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện V chấp nhận yêu cầu khởi kiện để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai bà Huê trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Lê Văn A và anh Lê Văn T trình bày về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng công trình, tài sản có trên diện tích đất của gia đình bà, bà cũng đồng ý quan điểm của ông A và anh T bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Bà là vợ của ông B và là con dâu của Cụ I, bà đồng ý với ý kiến của nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng công trình, tài sản có trên diện tích đất của gia đình bà và nội dung thực hiện văn tự đổi đất giữa Cụ I và ông A không có ý kiến bổ sung gì, bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn K vắng mặt tại phiên tòa, tại bản tự khai anh Khương trình bày: Anh là con trai của ông B và bà Nga, anh thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng công trình, tài sản có trên diện tích đất của gia đình anh và nội dung thực hiện văn tự đổi đất giữa Cụ I và ông A và không có ý kiến bổ sung gì khác. Anh đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B để đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh.

Kết quả đo đạc thực tế sử dụng đất tại Mảnh trích đo địa chính các thửa đất số 549, 586, 587, tờ bản đồ số 37 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và đo đạc Bản đồ CDP phần diện tích đất đứng tên anh Lê Văn T có kết quả đo đạc hiện trạng là 130,9m^2 và cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên anh Lê Văn T thửa đất số 549 có diện tích 132,8m^2 được

giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, e, 17, 18, 1. Thửa đất trên đã được đăng ký biến động theo hệ tọa độ VN 2000. Tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà ba tầng và 01 đoạn tường rào chắn tôn trên phạm vi ông B cho rằng đây là phạm vi đổi đất của hai hộ gia đình. Kết quả đo đạc đã thể hiện phần diện tích xây dựng của hai công trình trên nằm trong phạm vi GCNQSDĐ đã cấp, không có xây sang phần diện tích đất của ông B. Đối với đoạn tường rào chắn tôn vẫn còn móng cũ của đường bê tông và móng cũ của đoạn tường đang xây của gia đình anh T. Phần sau của ngôi nhà ba tầng, giáp diện tích đất của ông B còn phần diện tích chưa xây dựng nằm trong GCNQSDĐ đứng tên anh Lê Văn T.

Đối với diện tích đứng tên ông Lê Văn B có kết quả đo đạc hiện trạng là 257m^2, giảm 83m^2 so với GCNQSDĐ được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 13, 14 15, 16, e, 4. Về lý do diện tích của gia đình ông B giảm so với GCNQSDĐ là do điều chỉnh thông tin trên giấy tờ và trên thực địa là chưa có sự thống nhất với nhau. Ông B cũng xác định không có tranh chấp về mốc giới với các hộ giáp ranh ngoài phần diện tích đang có tranh chấp về mốc giới với ông A, anh T. Đối với phần diện tích ngõ đi chung đang được ông Lê Văn B và ông Lê Văn Z sử dụng. Phần diện tích ngõ đi chung có điểm trong cùng rộng nhất là 1,56m và điểm ngoài cùng là 1,39m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B đối với ông Lê Văn A, anh Lê Văn T về việc: Công nhận giao dịch đổi đất theo "Văn tự đổi đất" ngày 11/02/1998 giữa cụ Lê Văn I và ông Lê Văn A; Buộc ông Lê Văn A và anh Lê Văn T trả lại cho ông Lê Văn B 6m^2 đất đã lấn chiếm (bao gồm 4m^2 phần diện tích lối đi và 2m^2 phần diện tích giáp ranh).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn ông Lê Văn B kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn B. Giữ nguyên bản án dân sự

sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về thủ tục tố tụng:

Người kháng cáo nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn B là hợp lệ và đúng theo luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1].Gia đình ông B đang sử dụng thửa đất số 138 (theo bản đồ 299) thửa số 586 (theo bản đồ VN 2000) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1990 đứng tên ông Lê Văn B, còn gia đình ông A và anh T sử dụng thửa đất số 140 (theo bản đồ 299) thửa số 549 (theo bản đồ VN 2000) cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/1990 đứng tên ông Lê Văn A. Hai thửa đất giáp ranh nhau để thuận tiện cho việc sử dụng ngày 11/02/1998, giữa cụ Lê Văn I (bố ông Lê Văn B) và ông Lê Văn A thỏa thuận về việc đổi đất cho nhau, thỏa thuận này được lập thành văn bản viết dưới tiêu đều "Văn tự đổi đất" với nội dung: " Từ trước gia đình ông Giáp vẫn sử dụng ngõ đi trước qua nhà ông A (chiều rộng ngõ 1,2m). Nay gia đình ông Giáp xin đổi đất 0,50m chiều rộng chạy dài hết ngõ để đảm bảo ngõ có chiều rộng 1,7m đảm bảo thuận lợi đi lại. Hai bên thỏa thuận hình thức đổi như sau:

1-Gia đình ông A cắt trả đất thổ cư về phần ngõ phía trước mặt 0,50m chạy dọc từ cõi giáp nhà ông Giáp tới cõi giáp đường phía Đông (tổng chiều rộng ngõ đi đảm bảo 1,7m).

2-Gia đình ông Giáp cắt trả phần đất cho nhà ông A chiều rộng 0,50m (phần đất giáp ranh) chạy dọc theo chiều từ hướng Đông nam lên hướng Tây bắc.

3-Hai bên thống nhất cùng chung sử dụng ngõ đi"

Trong văn bản trên có vẽ sơ đồ của các vị trí đổi đất. Người viết văn bản và người làm chứng là ông Lê Xuân T1 và ông Lê Văn U. Ông A đã kí ở bên đại diện gia đình ông A, còn bên đại diện gia đình Cụ I không có chữ kí.

Nay các bên có quan điểm khác nhau về giao dịch trên ông B, các thành viên trong gia đình ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông B đều cho rằng hai gia đình đã thực hiện việc đổi đất trên thực tế. Cụ thể gia đình ông B đã chừa lại một phần đất phía sau nhà ông A và khi gia đình ông A làm nhà năm 2009 đã làm vào phần đất gia đình ông B chừa lại, còn phần lối cổng là sân của gia đình ông A nên gia đình ông B vẫn dùng để đi. Đến đầu năm 2021 gia

đình anh T làm nhà mới đã xây lấn vào phần lối cổng, gia đình ông B đã có ý kiến về việc này nhưng gia đình anh T không thực hiện vẫn xây lấn vào phần lối cổng. Còn phía ông A và anh T xác định có văn tự đổi đất như ông B trình bày và ông A là người kí vào văn bản đó. Tuy nhiên, hai gia đình không thực hiện việc đổi đất trên thực tế. Vì vậy, khi anh T con ông A xây tường gia đình ông B ra ngăn cản không cho xây nên hai bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Văn tự đổi đất do hai bên thỏa thuận không được công chứng, chứng thực, không thông qua chính quyền địa phương và không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thời điểm đổi đất, hai bên không có tiến hành việc đo đạc, xác định mốc giới diện tích sử dụng mà chỉ lập sơ đồ viết tay xác định diện tích cần đổi nên về hình thức không tuân theo quy định tại điều 701 Bộ luật dân sự năm 1995 và điều 31 luật đất đai năm 1993; ông B và Cụ I không kí tên trong văn tự đổi đất. Nhưng các chứng cứ thu thập được có cơ sở xác định:

-Ông B là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù không tham gia ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng ông B có biết việc này và không phản đối việc giao kết đổi đất giữa Cụ I và ông A.

- Các tài liệu có trong hồ sơ không có văn bản về việc đo đạc thực tế để xác định vị trí đổi. Gia đình ông A đã làm nhà 02 tầng vào năm 2009, khi làm nhà năm 2009 hai bên không xác định mốc giới. Đến tháng 01 năm 2021 gia đình ông A và anh T phá nhà 02 tầng xây năm 2009 để xây nhà mới và vẫn xây trên nền nhà cũ. Nhưng ở vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất số 138 và 140 trên sơ đồ hiện trạng so với bản đồ 299, thì thửa đất số 140 có sự dịch chuyển về phía thửa đất số 138;

- Người có thửa đất gần thửa đất hai bên đang tranh chấp là ông Lê Văn O (là em trai ông A) xác định hai bên đã đổi đất trên thực tế. Lời trình bày của ông Đỗi phù hợp sơ đồ đo đạc và bản đồ 299.

- Qua xem xét thực tế thấy rằng ngôi nhà 02 tầng gia đình anh T xây năm 2021, một đầu ngôi nhà giáp thửa đất số 138 ở vị trí nhà bếp cũ của gia đình ông A, khoảng cách vị trí giáp ranh giữa nhà ông B và nhà anh T còn chừa một khoảng không gần 20 cm để làm cống thoát nước, một đầu giáp trụ cổng cũ của gia đình ông B, gia đình ông B đã xây trụ cổng trước thời điểm anh T xây nhà và có mái le ra phần đất giáp ranh giữa hai gia đình nhưng khi xây tường nhà đã hất một phần mái cổng của gia đình ông B để xây tường nhà. Như vậy, vị trí giáp ranh này gia đình anh T đã sử dụng một phần đất có mái cổng của gia đình ông B.

- Trong các sổ sách quản lý đất đai, bản đồ 299 lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã B1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông A thì thửa đất số 140 có diện tích là 120m^2. Năm 2020 ông A tặng cho anh T đất, đã căn cứ vào số liệu đo đạc bản đồ VN2000 thì diện tích là 132,8m^2, trong khi đó vị trí giáp ranh giữa hai gia đình chưa được hai bên xác nhận nên có cơ cở khẳng định bị

đơn đã sử dụng phần đất đã đổi theo văn tự đổi đất và bị đơn đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

-Đối với vị trí lối cổng trong văn tự đổi đất không xác định 50cm ở vị trí nào, nhưng hai bên đều xác định lối cổng cũ trước khi đổi có chiều rộng là 1,2m. Hiện nay, qua xem xét tại chỗ ở phía trong giáp cổng của gia đình ông B lối cổng có chiều rộng là 1,56m và điểm cuối phía giáp đường dân sinh có chiều rộng là 1,39m. Theo chiều dọc của lối cổng giáp với lối đi này vẫn là công trình của gia đình ông A. Còn gia đình ông B đã đổ bê tông nền đường giáp tường của gia đình ông A.

Như vậy, trên thực tế hai gia đình đã có sự dịch chuyển đất để sử dụng phần đất đã đổi, gia đình ông A đã xây dựng công trình trên đất từ nhiều năm công khai liên tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã sử dụng thực tế nhưng gia đình ông B không có ý kiến phản đối gì. Đối với vị trí lối cổng gia đình ông B cũng đã sử dụng một phần đất đã đổi cụ thể lối cổng cũ là 1,2m, lối cổng mới sau khi đổi có một chiều 1,56m, một chiều 1,39m và gia đình ông B cũng đã đổ bê tông vị trí lối cổng. Như vậy, phía nguyên đơn đã xác định phần đất lối cổng bằng việc đổ bê tông và sử dụng nhiều năm không có ý kiến gì. Đến đầu năm 2021 gia đình bị đơn làm nhà mới ngôi nhà có một chiều phía sau giáp thửa đất số 138 và một chiều đốc nhà giáp lối cổng mà gia đình ông B dùng để ra đường dân sinh gia đình ông B cũng không có ý kiến gì. Trong suốt quá trình sử dụng đất của bị đơn nguyên đơn đều không có ý kiến gì quá trình xây dựng ngôi nhà từ khi khai móng đến khi xây xong ông B không có ý kiến gì, chỉ đến khi gia đình anh T xây nốt đoạn tường bao loan giáp ngõ đi chung hai bên mới xảy ra tranh chấp. Tòa án tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương thấy rằng trong thời gian gia đình anh T xây dựng công trình trên đất địa phương không nhận được ý kiến phản ánh nào của gia đình ông B cũng như các hộ dân trên khác trên địa bàn đối với việc xây dựng nhà ở của gia đình anh T.

[2.3] Cấp sơ thẩm nhận định về việc đổi đất chưa phù hợp với thực tế nên cấp phúc thẩm nhận định lại. Giao dịch đổi đất giữa hai bên đã được hai bên thực hiện trên thực tế từ nhiều năm và bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng trong đó có cả phần đất đã đổi mà nguyên đơn không có ý kiến gì. Để đảm bảo sự phù hợp và ổn định trong việc sử dụng đất giữa hai bên cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của các bên. Hiện nay, các bên đã sử dụng đất ổn định, không phải làm thủ tục đổi đất cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đổi nên việc tuyên giao dịch đổi đất có hiệu lực không để thực hiện thủ tục pháp lý gì và khó khăn cho cơ quan quản lý đất đai. Nên đề nghị tuyên giao dịch đổi đất có hiệu lực để làm căn cứ đòi lại đất $6m^2$ ($4m^2$ điện tích lối đi và $02m^2$ phần diện tích đất giáp gianh) của nguyên đơn không được chấp nhận. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông B.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông B đã nộp 12.000.000đ. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm đã chi phí 7.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá; 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định. Tại cấp phúc thẩm ông B đề nghị xem xét tại chỗ bổ sung nên chi phí xem xét tại chỗ là 500.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông B không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm đã buộc ông B phải chịu chi phí tố tụng là phù hợp. ông B phải chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 500.000đ, ông B đã nộp cần xác nhận

[4] Về án phí:

[4.1] dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông B không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm đã quyết định ông Lê Văn B phải chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch và 945.000đ án phí có giá ngạch là phù hợp.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Biên không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Cụ thể như sau:

1.Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 161, 162 Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 701, 702, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015:Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về yêu cầu công nhận giao dịch đổi đất theo "Văn tự đổi đất" ngày 11/02/1998 giữa cụ Lê Văn I và ông Lê Văn A và buộc ông Lê Văn A và anh Lê Văn T trả lại 6m^2 đất (bao gồm 04m^2 phần diện tích lối đi và 02m^2 phần diện tích giáp ranh).

2.Về chi phí tố tụng:

2.1.Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Lê Văn B phải chịu 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng chẵn) trong đó chi phí thẩm định và định giá là 7.000.000đ; chi phí giám định là 5.000.000đ triệu đồng. Xác nhận ông B đã nộp đủ.

2.2.Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Lê Văn B phải chịu 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng chẵn)chi phí thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông B đã nộp đủ.

3.Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn B phải chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch và 945.000đ án phí giá ngạch, nhưng được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005482

ngày 05/5/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện V. Ông B còn phải nộp 945.000đ (Chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng chẵn).

3.2.Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng chẵn) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện V theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005833 ngày 03/01/2023.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Lê Thị Bích Ngọc