

Bản án số: 83/2024/DS-PT
Ngày: 12/6/2024
Về việc: Tranh chấp
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý My.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Nguyễn Thị Thủy.

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2023/TLPT - DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/QĐPT - DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1974, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Trọng N, sinh năm 1969.

Đều cư trú tại: Tổ dân phố B, phường P, TP S, tỉnh Thái Nguyên, (có mặt).

Bị đơn: 1. Ông Đặng Văn N1, sinh năm 1962, (có mặt);

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1963, (có mặt).

Đều cư trú tại: Tổ dân phố A, phường P, TP S, tỉnh Thái Nguyên.

Người làm chứng: Ông Đào Xuân L, sinh năm 1948, (vắng mặt).

Nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường P, TP S, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và bản án sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Về nguồn gốc đất: Chị Trần Thị H có bố là ông Trần Đức T1, sinh năm 1942 (chết năm 2015), mẹ là Đinh Thị T2, sinh năm 1950 (chết năm 2022). Bố mẹ chị H sinh được 3 người con là Trần Văn H1, sinh năm 1972 (chết năm 2008); chị Trần

Thị H2, sinh năm 1974 (chết năm 1978) và Trần Thị H, sinh năm 1974. Bố mẹ chị H đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCN QSD) đất số A 225452 do UBND thị xã S (nay là Thành phố S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Trần Văn T3, có địa chỉ tại tổ A, phường P, Tp S, Thái Nguyên. Sau khi bố mẹ, anh của chị H đều chết hết, chị H được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của bố mẹ để lại nhưng chưa sang tên cho chị theo quy định.

Năm 2004 gia đình ông T3 (bà T2) có nhượng lại cho bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 150m² đất ở và 434 m² đất cây lâu năm. Tổng diện tích là 584m². Diện tích còn lại của gia đình ông T3 (bà T2) là 792,2m².

Năm 2021 gia đình bà T2 vẫn cho gia đình bà T, ông N1 mượn toàn bộ diện tích đất còn lại để trồng cỏ, chuối và làm vườn. Đến khoảng tháng 5/2021 chị H và bà Đinh Thị T2 xuống nhà bà T nói chuyện không cho mượn đất nữa và đề nghị bà T tháo dỡ phần tường rào xây sang phần đất của gia đình chị H có chiều rộng là 5m, chiều dài là 21,1m nhưng bà T, ông N1 không trả. Chị đã gửi đơn lên chính quyền địa phương để hòa giải nhưng không thành

Tại phiên tòa đại diện uỷ quyền của chị H đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², địa chỉ tại tổ dân phố A, phường P, Tp S, Thái Nguyên cho gia đình chị H quản lý, sử dụng.

Đối với bản trích đo do công ty cổ phần T4 và xây dựng số 6, anh N nhất trí với bản trích đo và không có ý kiến gì.

- Ý kiến của bị đơn ông N1 trình bày:

Năm 1992 vợ chồng ông có mua mảnh đất của ông Trần Đức T1 và bà Đinh Thị T2 (là bố mẹ đẻ của chị H) với giá 2 triệu đồng, tiền đất đã thanh toán xong. Khi mua bán hai bên chỉ nói bằng miệng, không có chính quyền địa phương hay cơ quan chức năng nào chứng kiến đo đạc nên không biết chính xác diện tích, không có chiều dài, rộng cụ thể, hai bên chỉ ra chỉ ranh giới (nay là thửa đất số 251 tờ bản đồ 90-I tại tổ dân phố A, phường P, Thành phố S, tỉnh Thái Nguyên). Ngay sau khi mua bán xong, gia đình ông xây dựng công trình nhà ở giáp đất ông T1 và bà T2 từ đó đến nay.

Đến năm 1997 bà T2 có viết tay giấy cho đất thổ cư, có chữ ký của bà T2, chị H, anh H1. Trong giấy ghi khoảng 400m², có tứ cận Đông Nam giáp bà P, Tây Nam giáp bà T1, Tây B và Đông Bắc giáp đường đi của xóm, có xác nhận của trưởng xóm, dù mua bán nhưng viết là giấy tặng cho để được miễn thuế chuyển nhượng, do hai gia đình điều kiện kinh tế khó khăn. Lý do ghi tặng cho khoảng 400 m² vì không đo đạc chỉ ước lượng, về ranh giới do bà T2 chỉ ranh giới.

Đến năm 2004 bà T2 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T với diện tích chuyển nhượng 710 m² (đất ở 200m², và 510m² đất

trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ 90-I tại TDP A, phường P, Thành phố S, tỉnh Thái Nguyên. Chính quyền địa phương và cơ quan đã đến làm thủ tục đo vẽ, xác định đất được chuyển nhượng có chữ ký của các bên và của tổ trưởng tổ dân phố A, phường P xác nhận.

Sau khi đo đất và lập hợp đồng tháng 2 năm 2004 xong bà T2 có đề nghị với gia đình ông để lại (tức mua lại) của vợ chồng từ 3-5m chiều ngang, dọc đất dài 21m, giáp phần đất ông T1, việc thoả thuận này không lập thành văn bản, chỉ thoả thuận miệng, có người làm chứng là ông Đào Xuân L, địa chỉ: Tổ A, phường P, trước kia là tổ trưởng tổ dân phố. Gia đình ông đồng ý bán lại cho bà T2 126m² và yêu cầu bà trả tiền, nhưng đôi bên chưa thoả thuận số tiền vì bà T2 lúc đó khó khăn, hơn nữa là người thân trong gia đình, đến nay bà T2 cũng chưa trả gia đình tiền mua đất. Do vậy, năm 2004 gia đình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ làm với diện tích là 584 m² mà không làm cả 710 m², vì đã đồng ý bán một phần đất cho bà T2 như bà đề nghị.

Từ năm 1992 cho đến thời điểm hiện tại gia đình ông vẫn quản lý phần đất đã mua của bà T2, trong đó có cả phần diện tích đất đồng ý chuyển nhượng lại cho bà T2 vào năm 2004, do bà T2 chưa trả tiền đất nên gia đình chưa giao đất vẫn sử dụng phần đất này. Trên phần đất này có 01 giếng khơi (đào), một phần công trình vệ sinh gia đình, tường rào và cây cối lâu năm khoảng 4 cây. Toàn bộ công trình, giếng gia đình xây dựng từ năm 1992 vẫn sử dụng từ đó đến nay. Gia đình ông mặc định khi nào bà T2 trả tiền gia đình sẽ giao đất cho bà T2. Diện tích 126 m² mặc dù ông đã mua nhưng vì nguyện vọng bà T2 mua lại nên chưa làm thủ tục, còn việc có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 hay không ông không biết.

Năm 2021, bà T2 khởi kiện gia đình ông nhưng nay bà T2 đã chết, chị H là người thừa kế khởi kiện gia đình ông. Gia đình ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H. Nay nếu gia đình chị H muốn gia đình ông giao đất đề nghị gia đình chị H trả tiền mua đất theo giá thị trường vào thời điểm hiện tại. Còn nếu gia đình chị H không có nguyện vọng mua đất nữa đề nghị gia đình chị H sang tên lại cho gia đình ông diện tích đã bán là 126m² (trong đó có 50m² thổ cư và 76m² vườn tạp).

Đối với bản trích đo do công ty cổ phần T4 và xây dựng số 6 gia đình ông nhất trí với bản trích đo và không có ý kiến gì.

- Ý kiến của người làm chứng ông Đào Xuân L trình bày: Ông L là chú rể của bị đơn bà Trần Thị T cũng là chú rể của chị Trần Thị H nguyên đơn. Việc mua bán đất giữa bà T2 và chị T được thực hiện năm 1992 và ông L là người chứng kiến việc mua bán, hai bên chỉ giới, nhưng không đo đạc cụ thể, diện tích ban đầu viết khoảng 400m², mốc giới cũ lúc bà T2 giao so với hiện nay là tường rào do vợ chồng bà T xây là không thay đổi. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1992 đến

nay không có tranh chấp. Năm 2004 chị T có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T2 chỉ đồng ý cho bà T được làm 584m² còn phần diện tích hơn bà không đồng ý mà bảo mua lại cho chị H. Gia đình bà T2 có 3 người con là Trần Văn H1 (đã chết); Trần Thị H2 (đã chết từ nhỏ); Trần Thị H nên người thừa kế duy nhất là chị Trần Thị H. Về ranh giới tường rào bà T, ông N1 xây dựng 2001, bà T2 không có ý kiến gì, các hộ vẫn sử dụng không có tranh chấp gì. Phần đất còn lại bà T và chị H trả cho nhau như thế nào ông không biết. Còn việc mua bán đất từ năm 1992 đã thanh toán xong, năm 2001 gia đình bà T, ông N1 xây tường rào ranh giới là đúng chỉ giới.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của chị H đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², địa chỉ tại tổ dân phố A, phường P, Tp S, Thái Nguyên cho gia đình chị H quản lý, sử dụng. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, Điều 157, 165, 227, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai sửa đổi năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H về việc buộc bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 phải tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², địa chỉ tại TDP A, phường P, Tp S, Thái Nguyên. (có sơ đồ trích đo kèm theo).

2. Các bên đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án

3. Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng. Chị H đã nộp và chi phí xong.

Ngoài ra bản án còn xử lý về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo bản án.

Ngày 25/9/2023 ông Đào Trọng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi

thủ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra công khai tại phiên tòa, xem xét ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ kiện dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 đều có địa chỉ tại tổ A, phường P, Thành phố S, theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Sông Công là đúng.

- Đơn kháng cáo của bị đơn phù hợp quy định tại điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa ông L người làm chứng vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Chị Trần Thị H có đơn khởi kiện, yêu cầu bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², địa chỉ tại tổ dân phố A, phường P, Tp S, Thái Nguyên cho gia đình chị H quản lý, sử dụng, đất đã được cấp GCN QSD đất số A 225452 do UBND thị xã S (nay là Thành phố S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Trần Văn T3, có địa chỉ tại tổ A, phường P, Tp S, Thái Nguyên.

Bị đơn bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: Gia đình ông đã mua toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng, sử dụng đất ổn định, có ranh giới mốc giới rõ ràng, không phát sinh tranh chấp. Tường gạch xây để xác định ranh giới đất giữa hai gia đình, do chính gia đình ông xây dựng từ năm 2001, khi xây tường rào bà T2 là người chỉ mốc giới, chị H không có ý kiến gì và gia đình ông N1, bà T sử dụng ổn định cho đến nay, không có sự thay đổi, nên việc chị H làm đơn yêu cầu gia đình ông phải trả 90,73m² đất là không có căn cứ, gia đình không đồng ý.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Diện tích đất mà các bên đương sự đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 1376 m² (400m² đất ở, 976m² đất cây lâu năm) tại thửa 251 TĐ 90-I, có nguồn gốc của ông Trần Văn T3 và bà Đinh Thị T2, năm 1991 ông Trần Văn T3

đã được UBND thị xã S (nay là Thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 225452 ngày 11/02/1991.

[3.2] Năm 1992, ông T3 và bà T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Văn N1, bà Trần Thị T một phần diện tích đất, theo giá thoả thuận sau khi chuyển nhượng đã thanh toán xong. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ nói bằng miệng, không viết giấy mua bán, diện tích chuyển nhượng không được đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng, nhưng có chỉ mốc giới, gia đình ông N1 đã làm hàng rào để xác định ranh giới đất mua bán theo chỉ dẫn của bà T2. Sau đó, gia đình ông N1 đã tiến hành đào giếng, xây dựng công trình trên đất và ở từ đó cho đến nay.

[3.3] Theo ông N1 khai: Sau khi bán đất năm 1992, thì đến năm 1997 bà T2 có viết tay giấy cho đất thổ cư (*có chữ ký của bà T2, chị H, anh H1 và có xác nhận của trưởng xóm*), diện tích ước lượng khoảng 400m², có tứ cận Đông Nam giáp bà P, Tây Nam giáp bà T3, Tây B và Đông Bắc giáp đường đi của xóm. Đến năm 2004, lại lập hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng 710 m² (đất ở 200m², và 510m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ 90-I tại TDP A, phường P, Thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (*chính quyền địa phương và cơ quan đã đến làm thủ tục đo vẽ, xác định đất được chuyển nhượng có chữ ký của các bên và của tổ trưởng tổ dân phố A, phường P xác nhận*). Sau khi đo đất và lập hợp đồng tháng 2 năm 2004, bà T2 có đề nghị với gia đình ông để lại (tức mua lại) từ 3-5m chiều ngang, dọc đất dài 21m, giáp phần đất ông T3 (*việc thoả thuận này không lập thành văn bản, chỉ thoả thuận miệng, có người làm chứng là ông Đào Xuân L, trước kia là tổ trưởng tổ dân phố*). Do vậy, khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ làm với diện tích là 584 m² mà không làm cả 710 m². Từ năm 1992, cho đến thời điểm hiện tại gia đình ông vẫn quản lý phần đất đã mua của gia đình bà T2, trong đó có cả phần diện tích tranh chấp. Trên đất tranh chấp có 01 giếng khơi (đào), một phần công trình vệ sinh gia đình, tường rào, cây lâu năm khoảng 4 cây. Toàn bộ công trình, giếng gia đình ông N1 xây dựng từ năm 1992 vẫn sử dụng từ đó đến nay. Diện tích 126 m² mặc dù đã mua nhưng vì nguyện vọng bà T2 mua lại, nên chưa làm thủ tục sang tên. Gia đình ông mặc định khi nào bà T2 trả tiền gia đình sẽ giao đất cho bà T2. Nay bà T2 đã chết, nếu gia đình chị H muốn gia đình ông giao đất đề nghị gia đình chị H trả tiền mua đất theo giá thị trường vào thời điểm hiện tại. Còn nếu gia đình chị H không có nguyện vọng mua đất nữa đề nghị gia đình chị H sang tên lại cho gia đình ông diện tích đã bán là 126m² (trong đó có 50m² thổ cư và 76m² vườn tấp).

[3.4] Ông Đào Xuân L khai: Ông là chú rể của bà Trần Thị T và chị Trần Thị H. Việc mua bán đất giữa bà T2 và chị T xảy ra năm 1992 và ông là người chứng kiến việc chỉ giới, diện tích ban đầu khoảng 400m² mốc giới cũ lúc bà T2 giao so với hiện nay có bờ rào do vợ chồng bà T xây là không thay đổi. Trong quá trình sử

dụng đất từ năm 1992 đến nay không có tranh chấp. Năm 2004 chị T có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T2 chỉ cho bà T làm 584m² còn phần diện tích hơn bà không đồng ý mà yêu cầu gia đình bà T để lại cho chị H. Về ranh giới tường rào bà T, ông N1 xây dựng 2001, bà T2, chị H không có ý kiến gì, các hộ vẫn sử dụng không có tranh chấp gì. Còn việc mua bán đất từ năm 1992 đã thanh toán xong, năm 2001 gia đình bà T, ông N1 xây tường rào ranh giới là hợp lệ. Nay chị H yêu cầu bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

[3.5] Như vậy có thể khẳng định:

[3.5.1] Phần diện tích đất đang tranh chấp, nằm trong tổng diện tích đất đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông N1 từ năm 1992. Khi đó hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau mà không làm giấy tờ chuyển nhượng, cũng không xác định diện tích cụ thể, tuy nhiên ranh giới đất chuyển nhượng được các bên xác định mốc giới, đã sử dụng ổn định từ năm 1992.

[3.5.2] Năm 1997, bà T2 có viết giấy cho vợ chồng bà T, ông N1 khoảng 400m² đất. Năm 2004, hai bên chính thức làm hợp đồng chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng ban đầu là 710m² (trong đó có 200m² đất ở và 510m² đất trồng cây lâu năm) BL 44-46. Sau đó, do bà T2 đề nghị để lại 1 phần diện tích đất nên các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng mới, diện tích chuyển nhượng là 584m² (trong đó có 150m² đất ở và 434m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 251, tờ bản đồ 90-I tại tổ dân phố A, phường P, Thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (BL 02). Phần diện tích đất còn lại của hộ bà T2 là 792m² tại thửa đất số 251, tờ bản đồ 90-I.

[3.5.3] Ngày 19/4/2004, hộ bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00176A diện tích 584m² (trong đó tại thửa 251b là 150m² (T), thửa 251a là 434m² (vườn).

[3.5.4] Tường rào để xác định ranh giới đất giữa hai hộ được gia đình ông N1 xây vào năm 2001, trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xây tường rào bà T2 và chị H đều không ai có ý kiến phản đối.

[3.5.5] Phần diện tích chưa được cấp quyền sử dụng đất vẫn trong hàng rào nhà ông N1 và do gia đình ông N1 quản lý, sử dụng từ năm 1992. Trên đất có 01 giếng khơi, công trình phụ và một số cây lâu năm được ông N1 bà T tạo dựng từ năm 1992.

[3.5.6] Bà T2, chị H cho rằng phần đất tranh chấp là do bà T2 cho vợ chồng ông N1 mượn để trồng rau từ năm 2004, tuy nhiên không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh.

[3.5.7] Theo kết quả thẩm định ngày 01/4/2024 của Tòa án cấp phúc thẩm:

Hộ bà T: Hiện trạng sử dụng đất là 678,4 m², áp theo bản đồ địa chính thì diện tích đất của hộ bà T có 45,2 m² nằm vào đất của ông T3; 88,50m² nằm vào đất đường giao thông và 17,4 m² hiện đang nằm trong thửa đất 251b; 16,8 m² nằm vào thửa đất 251a.

Hộ bà T2 (ông T3), chị H: Hiện trạng sử dụng đất là 750,6 m². Áp theo ranh giới đất của bản đồ địa chính thì thấy 26, 6 m² sử dụng vào đất đường giao thông và 42,5 m² sử dụng vào thửa đất 252; 32,9 m² nằm vào thửa 19; 121,8 m² nằm vào đường giao thông; 45,2m² nằm trong tường rào giáp ranh của ông N1, bà T; 6,1 m² nằm vào thửa 252.

[3.5.8] Việc bà T2, chị H cho rằng hộ bà T hiện đang sử dụng đất nhiều hơn diện tích đất được cấp quyền sử dụng là đã lấn chiếm vào đất của gia đình nhà bà với diện tích lấn chiếm là 90,73m² là không có cơ sở. Diện tích đất tăng lên hay giảm đi là do hiện trạng sử dụng đất của các hộ đều không sử dụng đúng theo ranh giới bản đồ địa chính là căn cứ để cấp quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình.

[3.5.9] Mặt khác, theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự thì “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Như vậy, mặc dù hiện trạng sử dụng đất của hộ ông N1 thể hiện có 45,2 m² nằm vào thửa đất 251 của hộ bà T2, chị H, nhưng ranh giới giữa hai thửa đất đã được các bên cùng nhất trí xác định từ năm 1992, khi ông N1 xây tường rào và được các thành viên của hai hộ gia đình nhất trí thừa nhận, không phát sinh tranh chấp, đã sử dụng ổn định. Do vậy, cần phải được được công nhận là đúng thực tế quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thấy việc phía ông N1 cho rằng việc thỏa thuận miệng để lại cho bà T2 126 m² bao gồm đất thổ cư 50 m² và 76 m² đất vườn là chưa chính xác, do vậy xác định diện tích 45,2 m² có các mốc giới hiện trạng đo vẽ là đất vườn là phù hợp thực tế và quy định của pháp luật.

[3.5.10] Lời khai của người làm chứng là ông Đào Xuân L là khách quan và phù hợp với lời khai của các đương sự về quá trình mua bán chuyển nhượng..., cũng như quá trình sử dụng đất ổn định của nguyên đơn và bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5.11] Ngoài ra ông N1, bà T có khai: Bà T2 có nhu cầu muốn mua lại 1 phần diện tích đất, nên ông đã để lại và đồng ý giao lại khi chị H thanh toán theo giá trị đất theo giá thị trường. Xét đây là việc tự thỏa thuận của các bên và không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H về việc buộc bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 phải tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², địa chỉ tại tổ dân phố A, phường P, Tp S, Thái Nguyên.

Các bên đương sự phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền thẩm định, định giá và đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử lần 1, phía chị H đã nộp tạm ứng là 10.000.000 đồng. Theo biên bản thanh quyết toán ngày 28/7/2023 thì số tiền tạm ứng đã chi phí hết; Đối với chi phí tố tụng ngày 01 tháng 4 năm 2024 hết 7.100.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của chị H không được chấp nhận, nên phía chị H phải tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên.

[6] Án phí: Chị Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; H3 lại cho chị H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 148; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, Điều 157, 165, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai sửa đổi năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị H về việc buộc bà Trần Thị T, ông Đặng Văn N1 phải tháo dỡ tường rào, chặt cây trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 90,73m², địa chỉ tại tổ dân phố A, phường P, Thành phố S, Thái Nguyên.

2. Buộc chị Trần Thị H phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 225452 do UBND thị xã S (nay là Thành phố S) cấp ngày 11/02/1991 mang tên ông Trần Văn T3 để điều chỉnh 45,2 m² có các mốc G, H, A, B, C, D, E, 19, 20, F, G; Ông N1 và bà T được quyền sử dụng 45,2 m² đất vườn nêu trên. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án (có sơ đồ đo đạc mốc giới tháng 4/2024 kèm theo bản án).

3. Về chi phí tố tụng: Chị Trần Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng lần 1 là 10.000.000 đồng và chi phí tố tụng lần 2 là 7.100.000 đồng, phía chị H đã nộp và chi phí xong.

4. Án phí: Buộc chị Trần Thị H phải chịu 317.555 (làm tròn 318.000) đồng án phí dân sự có giá ngạch sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Được chuyển từ 315.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001788 ngày 08/02/2023 và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001165 ngày 26/9/2023 tại chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên sang, trả lại chị Trần Thị H 297.000 đồng.

Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND T.P Sông Công;
- Chi cục THADS T.P Sông Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quý My