

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số 07/2021/DS-PT

Ngày 28-01-2021

V/v tranh chấp đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Bà Trần Thị Vân Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Chu Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và 28 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1958 và bà Vũ Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn R, xã Q, huyện T, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K - Luật sư Văn phòng Luật sư L – Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Văn G, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn R, xã Q, huyện T, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Cụ Vũ Văn R và cụ Mai Thị Ch (là cậu ruột của bà Vũ Thị H và ông Vũ Văn G) là chủ sử dụng diện tích 194m² đất tại Thôn R, xã T (nay là xã Q), huyện T, thành phố Hải Phòng, trong đó có 135m² là

đất có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 59m² là đất nằm trong quy hoạch lưu không đường trục xã (không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 05/11/1999, vợ chồng cụ R làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà H diện tích đất 135m² với giá 18.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận, có biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất với các hộ liền kề. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng cụ R đã bàn giao đất cho vợ chồng ông B sử dụng. Còn lại 59m² vợ chồng cụ R bán cho vợ chồng ông Vũ Văn G, bà Phạm Thị Thu H với giá 8.000.000 đồng. Do diện tích đất của vợ chồng cụ R bán cho vợ ông B và diện tích đất bán cho vợ chồng ông G, bà H không có ranh giới cụ thể vì nằm chung một thửa đất. Phần đất của vợ ông B mua có nhà và công trình phụ cũ của cụ R có vị trí giáp với các hộ dân liền kề, phần đất của vợ chồng ông G chỉ có cây cối có vị trí giáp với đường trục xã. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông B chuyển về sinh sống, còn vợ chồng ông G tiến hành xây quán bán hàng. Do bận công việc, ông B đã để bà H (vợ ông B) cắm mốc giới để xác định ranh giới giữa hai bên nhưng ông G không đồng ý và xây lấn sang phần đất nhà ông B. Do có mối quan hệ chị em, mặt khác ông G nói chỉ xây quán tạm để bán hàng, khi nào gia đình ông B xây nhà mới thì sẽ trả lại phần đất xây lấn sang nên vợ chồng ông B đã để ông G tiếp tục xây dựng, không có khiếu nại gì. Quá trình sử dụng đất, ông B đã nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mua của vợ chồng cụ R và yêu cầu gia đình ông G trả lại diện tích đất đã lấn chiếm xây dựng nhưng vợ chồng ông G không đồng ý mà còn có đơn khiếu nại, do đó vợ chồng ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính quyền địa phương đã nhiều lần tiến hành hoà giải, giải quyết việc tranh chấp đất và đã có kết luận về việc vợ chồng ông G lấn chiếm 18m² của vợ chồng ông B. Ủy ban nhân dân xã đã ra thông báo yêu cầu gia đình ông G phải trả lại diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông B và buộc vợ chồng ông G tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm nhưng vợ chồng ông G không thực hiện.

Nay, vợ chồng ông B yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Văn G và bà Phạm Thị Thu H trả lại 18,2m² đất đã lấn chiếm (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ), đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm, vợ chồng ông B không có nghĩa vụ đền bù đối với phần công trình bị tháo dỡ. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá là 4.500.000 đồng, vợ chồng ông B không có ý kiến gì đối với chi phí này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Năm 1999, vợ chồng cụ R bán cho ông B diện tích đất 194m² tại Thôn R, xã T (nay là xã Q), huyện T, thành phố Hải Phòng. Do ông B không đủ tiền trả cho cụ R nên vợ chồng ông B đã bán lại cho vợ chồng bị đơn diện tích đất là vườn trồng cây có vị trí một mặt giáp Đường 25 và một mặt giáp đường trục xã với giá 8.000.000 đồng. Khi mua bán, hai bên có lập giấy viết tay, nhưng không xác định diện tích mua bán cụ thể mà chỉ xác định là mua lại

mảnh vườn. Phần diện tích đất còn lại có nhà và công trình xây dựng trên đất do vợ chồng ông B quản lý sử dụng. Khi mua đất, vợ chồng ông G không biết phần đất mua lại của vợ chồng ông B là đất lưu không đường trục xã. Sau khi mua đất, vợ chồng ông G tiến hành xây dựng nhà cấp 4 lợp prô xi măng để ở và bán hàng. Khi đó vợ chồng ông B đã về sinh sống tại nhà cũ của cụ R và có biết việc vợ chồng ông G xây dựng nhà nhưng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì về ranh giới đất giữa hai nhà. Năm 2000, địa phương tiến hành đo vẽ lại bản đồ giải thửa diện tích đất ở của các hộ dân tại địa phương. Sau khi đo vẽ, thửa đất của vợ chồng ông G thể hiện trên bản đồ là thửa số 166, diện tích 104m². Do có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, vợ chồng ông G đã giao giấy mua bán đất viết tay với vợ chồng ông B cho ông Vũ Hồng S (Cán bộ địa chính xã T thời điểm đó), việc giao giấy mua bán đất cho ông Sặc không lập biên bản giao nhận. Vợ chồng ông G sử dụng đất ổn định đến khoảng năm 2007, 2008 thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông B do ông B làm thủ tục yêu cầu chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 194m² của vợ chồng cụ R trước đó (gồm cả mảnh vườn đã bán cho vợ chồng ông G) do vậy vợ chồng ông G đã có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T, nên vợ chồng ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết tranh chấp, vợ chồng ông G được chính quyền thông báo phần đất đang sử dụng là đất lưu không, không được xây dựng nhà ở kiên cố. Hiện tại nhà cấp 4 do vợ ông G trực tiếp quản lý, sử dụng không liên quan gì đến các con của vợ chồng ông G.

Nay vợ chồng ông B, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông G 18,2m² đất và phá dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất này thì vợ chồng ông G không đồng ý vì diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất vợ chồng ông G đã mua của vợ chồng ông B, vợ chồng ông G không lấn chiếm đất. Trường hợp vợ chồng ông G phải trả lại 18,2m², vợ chồng ông G chấp nhận trả bằng tiền theo giá đất của hội đồng định giá tài sản đã định giá vì nếu trả bằng đất thì nhà sẽ bị phá bỏ ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của vợ chồng ông G.

Tại biên bản ghi lời khai của ông Vũ Hồng S (Nguyên cán bộ địa chính xã T), thể hiện: Năm 2000, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành đo đạc lập bản đồ giải thửa của các hộ dân trong xã, ông Sặc là thành viên trong tổ đo đạc. Khi tiến hành đo đạc diện tích đất nhà ông B, ông G thì hai ông trình bày: Ông B và ông G mua chung thửa đất có diện tích 194m² của vợ chồng cụ Vũ Văn R nhưng chỉ một mình ông B đứng ra làm giấy tờ, sau đó ông B bán lại cho vợ chồng ông G phần diện tích đất phía ngoài. Ông G đã giao giấy mua bán đất với ông B cho ông Sặc, giấy mua bán chỉ có chữ ký của vợ chồng ông B và vợ chồng ông G, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển công tác, ông Sặc đã kẹp giấy mua bán vào sổ mục kê và bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân xã T. Việc đo đạc lập bản đồ giải thửa dựa trên mốc giới của các hộ gia đình tự xác định và chưa trừ đi phần diện tích đất lưu không.

Tại biên bản làm việc với chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân xã Q cung cấp: Diện tích đất vợ chồng ông B và vợ chồng ông G đang quản lý sử dụng

có nguồn gốc là đất của vợ chồng cụ Vũ Văn R, Mai Thị Ch. Theo sổ sách lưu giữ tại uỷ ban xã thì năm 1986 diện tích đất của vợ chồng cụ R là 1.173m^2 , sau nhiều lần chuyển nhượng diện tích đất còn lại là 194m^2 , trong đó có 135m^2 đất thổ cư và 59m^2 đất hành lang trục xã. Năm 1999, vợ chồng cụ R có làm đơn đề nghị Uỷ ban nhân dân xã T làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Trần Văn B. Tháng 11 năm 2000 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng với nội dung cụ R chuyển nhượng cho ông B 135m^2 đất trong đó có 67m^2 đất công trình xây dựng và 68m^2 đất vườn ao, diện tích đất có mốc giới như sau: Phía nam tiếp giáp với đất hộ ông Phạm Văn Thảo, phía bắc tiếp giáp với đường trục xã, phía tây tiếp giáp với đường trục huyện, phía đông tiếp giáp với hộ bà Trần Thị Huệ. Ranh giới này khi vợ chồng cụ R bán cho ông B thì các bên đã xây tường bao nên cho đến nay không hề thay đổi và cũng không có tranh chấp. Đường trục huyện (Đường 25) đã được cải tạo nâng cấp nhiều lần nhưng không thu hồi diện tích đất của ông B và ông G đang quản lý sử dụng. Cũng năm 2000, địa phương tiến hành đo đạc lại bản đồ địa chính và lập sổ mục kê. Theo các tài liệu đo đạc thì diện tích đất của ông B là 140m^2 , diện tích đất của ông G sử dụng là 104m^2 nằm trong hành lang đường trục xã. Ông G đã tự ý xây quán bán hàng (Nhà cấp 4 lợp prôximăng) tại phần đất lưu không trên. Năm 2011, Uỷ ban nhân dân xã T lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn B và niêm yết công khai các thủ tục hành chính tại địa phương thì vợ chồng ông G có đơn khiếu nại với lý do diện tích đất ông B xin cấp giấy chứng nhận là diện tích đất của ông G và ông B mua chung và yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã chia tách thửa đất. Uỷ ban nhân dân xã tiến hành khảo sát cho thấy: Diện tích đất thực tế của Báu đang quản lý sử dụng là 117m^2 , công trình xây dựng của ông G nằm trên diện tích đất lưu không và 18m^2 đất của ông B đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ R năm 2000. Uỷ ban nhân dân xã đã tiến hành hoà giải nhiều lần nhưng không thành, Uỷ ban nhân dân xã cũng đã ra thông báo yêu cầu vợ chồng ông G tháo dỡ phần công trình xây dựng nằm trên diện tích đất 18m^2 của ông B nhưng gia đình ông G không chấp hành. Ngoài ra, Uỷ ban nhân dân xã cũng xác nhận: Khi ông Vũ Hồng S bàn giao công việc cho uỷ ban nhân dân xã, ông Sặc không bàn giao giấy chuyển nhượng đất giữa ông B và ông G.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy: Diện tích đất vợ chồng ông B đang quản lý sử dụng là $115,3\text{m}^2$, trên đất đã xây nhà ở; diện tích đất nhà ông G đang quản lý sử dụng là $93,5\text{m}^2$, trên đất là nhà cấp 4 lợp mái prôximăng. Tiếp giáp giữa hai nhà được xác định bằng tường nhà ông G và các công trình xây dựng của vợ chồng ông B. Tổng giá trị công trình xây dựng trên đất của vợ chồng ông G là 92.574.604 đồng. Các đương sự không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản và thống nhất giá đất tranh chấp theo giá thị trường là 5.600.000 đồng/ m^2 .

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng đã: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92;

khoản 5 Điều 105, Điều 147; 157, 158; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229; 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 11, Điều 100, 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 164, 166, 175, 221, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; Điều 26; Điều 27 của 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, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B và bà Vũ Thị H: Buộc vợ chồng ông Vũ Văn G, bà Phạm Thị Thu H phải trả cho vợ chồng ông B, bà H 18,2 m² đất nhưng được trả bằng tiền tương ứng với số tiền là 101.920.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng). Vợ chồng ông G, bà H được quyền sử dụng diện tích đất 18,2m² của vợ chồng ông B theo hiện trạng sử dụng đất đã được xem xét thẩm định tại chỗ.

- Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Vũ Văn G, bà Phạm Thị Thu H phải chịu 4.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này vợ chồng ông B, bà H đã nộp và chi phí hết nên vợ chồng ông G, bà H phải trả cho vợ chồng ông B, bà H số tiền này.

- Về án phí: Vợ chồng ông G, bà H phải chịu 5.096.000 đồng, trả lại vợ chồng ông B bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí toà án số 0011736 ngày 18/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2020, ông Trần Văn B kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận: Ông G và bà H trả cho ông B bà H diện tích đất đã lấn chiếm. Ông B bà H có trách nhiệm trả hỗ trợ ông G và bà H trị giá toàn bộ công trình trên đất là 80.000.000 đồng. Ông G và bà H có trách nhiệm phá dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho ông B, bà H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhân sự thỏa thuận của các đương sự: Ông G trả lại diện tích đất thực tế lấn chiếm theo thẩm định 9,5 m² cho gia đình ông B, gia đình ông B hỗ trợ ông G chi phí phá dỡ, di dời tài sản số tiền 80.000.000 đồng, các đương sự không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp , thẩm quyền : Đây là t ranh chấp đất đai; tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã Q, huyện T hòa giải nhưng không thành; bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, thành phố Hải Phòng nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về nguồn gốc diện tích đất của ông Trần Văn B, vợ là Vũ Thị H và ông Vũ Văn G, vợ là Phạm Thị Thu H đang quản lý, sử dụng: Theo Báo cáo trình tự giải quyết về việc tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất theo đơn tố cáo của công dân số 59/BC-UBND ngày 24/9/2013 của Ủy ban nhân dân xã T huyện T thì: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ và xác minh nguồn gốc của thửa đất hộ ông B đang quản lý và sử dụng, thửa đất của ông Trần Văn B do nhận chuyển nhượng của cụ Vũ Văn R và vợ là cụ Mai Thị Ch, đất của cụ R cụ Chung do ông cha có trước năm 1954 để lại cho sử dụng. Việc chuyển nhượng có Đơn chuyển nhượng viết tay ngày 05/11/1999, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ngày 20/12/1999. Theo đó cụ R đã chuyển nhượng 194m² đất cho ông B. Các bên tham gia việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 5/11/2000 có cụ R và ông B. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2000 có cán bộ địa chính xã ký, đều ghi diện tích chuyển nhượng là 135m², diện tích đất 59m² còn lại là đất an toàn giao thông đường trục xã do vợ chồng ông G quản lý sử dụng từ năm 1999 đến nay. Không có tài liệu chứng cứ xác định ông G nhận chuyển nhượng diện tích đất 59m² từ vợ chồng ông B.

[3] Về quá trình sử dụng đất, thực trạng các thửa đất và phần diện tích đất có liên quan đến tranh chấp: Quá trình nhiều lần giải quyết khiếu nại và hoà giải tranh chấp đất đai chính quyền địa phương đã kết luận: Vợ chồng ông G có hành vi lấn chiếm 18m² đất của vợ chồng ông B và đã có thông báo yêu cầu vợ chồng ông G phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất vợ chồng ông B đang quản lý sử dụng là 115,3m², so với diện tích 135m² đất mua của vợ chồng cụ R thì hiện ông B còn thiếu 19,7m²; diện tích đất vợ chồng ông G đang quản lý sử dụng là 93,5m², so với diện tích đất 59m² của vợ chồng cụ R còn lại sau khi bán 135m² đất cho vợ chồng ông B thì diện tích đất của vợ chồng ông G dư ra 34,5m². Trong khi đó mốc giới, ranh giới thửa đất của vợ chồng cụ R trước khi chuyển nhượng so với hiện nay không có sự thay đổi nên xác định được trong tổng số diện tích đất vợ chồng ông G đang quản lý sử dụng có diện tích đất còn thiếu của vợ chồng ông B. Phân tích trên đây của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 18,2m² đã lấn chiếm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 18,2m² đất mà bị đơn đã lấn chiếm theo sơ đồ hiện trạng khi xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn không kháng cáo và đồng ý với việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, bị đơn đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn đã lấn chiếm đất của nguyên đơn. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ lại và làm việc với Ủy ban nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân xã Q và đơn vị đo vẽ đã xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ R và ông B theo giấy viết tay ghi diện tích chuyển nhượng là 194m^2 , trong đó diện tích đất ở sử dụng hợp pháp là 135m^2 , nhưng không thể hiện kích thước của thửa đất khi chuyển nhượng. Thực tế, diện tích đất ông B đang sử dụng theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm là $115,3\text{m}^2$. Trong phần diện tích đất tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là $18,2\text{m}^2$ thì được xác định lại theo chỉ giới hành lang an toàn giao thông thể hiện trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất chi tiết có: $9,5\text{m}^2$ đất ở thổ cư, $8,7\text{m}^2$ đất hành lang giao thông. Việc mở rộng và làm Đường 25 và đường Trục xã không thu hồi đất của ông B. Như vậy, tính cả phần diện tích đất ông B đang quản lý sử dụng và phần đất tranh chấp không thuộc hành lang giao thông là $124,8\text{m}^2$ - không đủ diện tích đất 135m^2 theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/11/1999 giữa cụ R và ông B có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tiến Tiến ngày 20/12/1999. Sở dĩ có việc không thống nhất về diện tích đất là do biến động trong quá trình sử dụng đất, chuyển nhượng đất và sai số đo đạc. Vì vậy, xác định diện tích đất nguyên đơn được sử dụng hợp pháp là $124,8\text{m}^2$ trong đó có $9,5\text{m}^2$ đất bị đơn đang lấn chiếm.

[5] Về sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận: Ông G và bà H trả cho ông B bà H diện tích đất thực tế đã lấn chiếm theo xem xét, thẩm định tại chỗ là $9,5\text{m}^2$, gồm các mốc giới: Mốc 2 - mốc 3 dài 1,08m; mốc 3 - mốc 4 dài 18,47m; mốc 4 - mốc 2 dài 18,40m. Ông B bà H có trách nhiệm trả hỗ trợ ông G và bà H trị giá toàn bộ công trình trên đất là 80.000.000 đồng. Ông G và bà H có trách nhiệm phá dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho ông B bà H. Diện tích đất ông G bà H trả lại và toàn bộ diện tích đất ông B được sử dụng hợp pháp có mốc giới: Mốc 1 - mốc 2 - mốc 3 - mốc 4 - mốc 5 - mốc 6 - mốc 1. Thỏa thuận nêu trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên áp dụng Điều 116, 117, 357 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 5, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do vậy nghĩa vụ chịu án phí và án phí được xác định lại. Bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 11, Điều 100, 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai. Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 221, Điều 116, Điều 117, Điều 357 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Vũ Văn G và vợ là bà Phạm Thị Thu H trả cho ông Trần Văn B và vợ là bà Vũ Thị H diện tích 9,5m² đất ở thổ cư gồm các mốc giới: Mốc 2 - mốc 3 dài 1,08m; mốc 3 - mốc 4 dài 18,47m; mốc 4 - mốc 2 dài 18,40m. Ông Vũ Văn G và vợ là bà Phạm Thị Thu H có trách nhiệm phá dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho ông Trần Văn B và vợ là bà Vũ Thị H.

2. Ông Trần Văn B và vợ là bà Vũ Thị H có trách nhiệm trả hỗ trợ ông Vũ Văn G và vợ là bà Phạm Thị Thu H số tiền trị giá toàn bộ công trình trên đất là 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*). Ông Trần Văn B và vợ là bà Vũ Thị H sử dụng diện tích đất 124,8m² có các mốc giới: Mốc 1 - mốc 2, dài 4,57 m; mốc 2 - mốc 3, dài 1,08 m; mốc 3 - mốc 4, dài 18,47m; mốc 4 - mốc 5, dài 6,6m; mốc 5 - mốc 6, dài 4,9m; mốc 6 - mốc 1, dài 24m.

Vị trí, mốc giới, kích thước, diện tích đất của ông Trần Văn B và vợ là bà Vũ Thị H có sơ đồ kèm theo.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí: Ông Vũ Văn G và bà Phạm Thị Thu H phải chịu 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Trần Văn B và bà Vũ Thị H 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp,

theo biên lai thu tạm ứng án phí toà án số 0011736 ngày 18 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

- Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Văn G và bà Phạm Thị Thu H phải hoàn trả cho ông Trần Văn B và bà Vũ Thị H số tiền 4.500.000 đồng (*bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn