

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 11/2023/DS-PT

Ngày: 28/3/2023

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

ông **Tạ Duy Ước**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện VĐ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2022/QĐ-PT ngày 29/9/2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 13/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phùng Văn B, sinh năm 1950 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Đều có mặt.

- Bị đơn: anh Nguyễn Hữu K, sinh năm 1975 và chị Đinh Thị T, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Đều có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chị Phùng Thị Minh T1; Địa chỉ: Thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Đinh Thị N (Đinh TK)

Địa chỉ: Thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn ĐT

Địa chỉ: Thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H.
 Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:

Ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H có thửa đất diện tích 992,5m² tại thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1134 ngày 18/01/2007. Nguồn gốc đất ban đầu, ông bà B- H mua lại của ông Từ Khải D trú tại thôn TH, xã ĐK, huyện VĐ. Thửa đất có vị trí phía Đông giáp đường 334, phía Tây giáp nhà ông S và khe suối, phía Nam là ao, phía Bắc trước đây giáp nhà ông K1, nay giáp nhà ông Nguyễn Hữu K. Năm 2009, vợ chồng ông bà tách thửa cho con gái là Phùng Thị Minh T1 121,7m² (chiều tám mặt đường là 5m). Ngày 14/5/2009, UBND huyện VĐ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 121,7m². Sau khi bán đất cho ông K1 và tách thửa cho con gái, diện tích đất còn lại của ông bà là 703,9m² (chiều tám mặt đường là 22m, dài 33m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1330 ngày 14/5/2009. Năm 2011, chị T1 bán 121,7m² cho anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 121,7m². Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã ĐK. Ông bà có 01 ngôi nhà cấp 4 tổng diện tích 42m² nằm trên đất. Một nửa ngôi nhà thuộc thửa đất 121,7 m² của chị T1, một nửa ngôi nhà còn lại thuộc thửa đất của vợ chồng ông bà. Khi con ông bà bán đất, ông bà đã để cho anh chị K - T ở trên ngôi nhà cấp 4 vì tình làng nghĩa xóm. Sau đó, anh chị K – T đã phá toàn bộ ngôi nhà cấp 4, lấn chiếm phần đất có một nửa ngôi nhà của ông bà và phần sau của thửa đất 121,7m². Anh chị K – T đã xây dựng công trình trên diện tích 200m², lấn sang phần đất của vợ chồng ông bà khoảng 80m², chiều tám mặt đường lấn sang khoảng 5m sử dụng thành 10m. Đại diện theo Ủy quyền của Nguyên đơn không có ý kiến gì về trình tự cấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tất cả các bên.

Ông B, bà H khẳng định chị T1 chỉ chuyển nhượng diện tích 121,7m² cho anh K, chị T mà không mua thêm phần đất nào khác. Việc anh K, chị T khai mua thêm một phần diện tích đất với giá 30.000.000 đồng là không đúng. Ông B bà H thừa nhận có xây một bờ tường gạch đỏ, hiện tại bờ tường này vẫn còn. Mục đích xây bờ tường là để giữ vệ sinh. Khi xây không vì mục đích xác định ranh giới vì vướng ngôi nhà cấp 4. Vị trí bức tường được xác định nằm trên đường 4, 5, 6 theo sơ đồ xem xét,thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2020. Thời điểm xây bức tường là sau khi anh K, chị T chuyển về sinh sống trên thửa đất được chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận diện tích đất yêu cầu đòi lại của anh K, chị T được thể hiện trong sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2020 của Tòa án gồm giới hạn bởi các điểm 5, 6, 14, 5 có diện

tích 57, 46m² và 3, 4, 5, 15, 3 trên trên bản trích lục đo vẽ bổ sung ngày 22/10/2020 có diện tích 25,3m². Đại diện theo Ủy quyền của Nguyên đơn còn yêu cầu anh K, chị T còn phải trả lại thêm 10 cm lún vào móng ngôi nhà chính của anh chị K T có tổng diện tích 3,5m². Tổng toàn bộ diện tích đất dôi dư cũng là diện tích đất tranh chấp ông B bà H yêu cầu anh K, chị T phải trả là: 57,46 + 25,3 + 3,5 = 86,26m²; Ông B và bà H yêu cầu anh K và chị T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 86,26m² nêu trên.

* Bị đơn anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T có các lời khai tại Tòa án như sau:

Tháng 12/2009, anh chị theo sự giới thiệu của bà Đinh Thị N; Địa chỉ: thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh đến nhà ông B, bà H để mua đất. Anh chị nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích ông B đã cho chị T1 là 121,7m². UBND huyện VĐ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 136962 mang tên vợ chồng anh chị. Khi chuyển nhượng, anh chị cho rằng chị T1 đã chuyển nhượng toàn bộ cả ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đã nêu. Không có sự việc ông B, bà H cho anh chị ở một nửa ngôi nhà. Anh chị không gặp trở ngại gì từ khi dọn vào ở ngôi nhà này từ năm 2010 đến năm 2017. Anh chị nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất là 150.000.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng anh chị có mua thêm của ông B, bà H một phần diện tích đất anh chị không nhớ bao nhiêu m² của ông B, bà H với giá 30.000.000 đồng. Diện tích đất mua thêm này nằm trong phần đất của ông B, bà H (giáp hộ ông K1). Số tiền 30.000.000 đồng, anh chị trả cùng với số tiền 150.000.000 đồng làm 02 lần có mặt ông B. Năm 2017, anh chị phá toàn bộ ngôi nhà cấp 4 và xây dựng ngôi nhà 02 tầng có 01 tum. Anh chị không rõ ngôi nhà mới xây nằm hoàn toàn trên diện tích 121,7m² hay là lấn sang phần đất mua thêm. Sau khi anh chị mua đất thì cùng thời điểm tháng 12/2009, ông B có xây dựng tường rào bằng gạch đỏ để ngăn cách phần đất của ông B và vợ chồng anh chị. Việc anh chị mua thêm phần đất của ông B có ông Nguyễn ĐT (là thôn trưởng) và bà Đinh Thị N biết. Ngoài ngôi nhà 02 tầng, vợ chồng anh chị còn xây dựng thêm khu vực để thức ăn chăn nuôi và dịch vụ “giặt là” kiên cố. Hiện tại toàn bộ diện tích anh chị mua của chị T1 và ông B đều được vợ chồng anh chị xây dựng kín để kinh doanh.

Quan điểm của bị đơn: Vợ chồng anh K, chị T không đồng ý với yêu cầu đòi khoảng 80m² đất của vợ chồng ông B và bà H vì toàn bộ diện tích đất vợ chồng anh chị đang quản lý và sử dụng đã được mua bán theo sự thỏa thuận giữa hai bên vào tháng 12/2009. Tại thời điểm anh chị xây dựng ngôi nhà 02 tầng, anh chị không nhận được sự khiếu nại nào từ phía ông B, bà H và chị T1. Khi anh chị xây dựng toàn bộ nhà xưởng để kinh doanh cho đến khi hoàn thành cũng không nhận được sự khiếu nại nào. Đến ngày 25/02/2019, anh chị nhận được thông báo của UBND xã ĐK về việc tranh chấp đất đai của ông B. Chị T1 không khiếu nại. Anh chị cho rằng, hiện tại toàn bộ diện tích đất anh chị đang quản lý không có tài sản của ông B, bà H và chị T1 trên đó. Ngoài ra, anh K chị T còn cho rằng: Hiện tại anh chị còn chưa nhận đủ diện tích 121,7m² chuyển nhượng từ chị T1 sang vợ

chồng anh chị. So với đất thực tế anh chị đang sử dụng thì anh chị còn thiếu 4,25m² (nằm trong diện tích 121,7m²). Anh chị yêu cầu ông B, bà H phải trả cho anh chị phần diện tích nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 136962.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phùng Thị Minh T1 có các lời khai tại Tòa án như sau: Ngày 14/5/2009, chị được bố mẹ (là ông B và bà H) cho đất và được UBND huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị. Diện tích sử dụng là 121,7m². Trên diện tích đất này có một nửa ngôi nhà cấp 4 còn một nửa còn lại thuộc quyền sở hữu của bố mẹ chị. Việc chuyển nhượng 121,7m² đất cho vợ chồng anh K, chị T đúng như các bên đã trình bày. Phần diện tích 4,25m² anh K, chị T cho rằng chưa được giao đủ chị cho rằng thuộc về phần đất của ông Từ MS và nguyên nhân thiếu chị cho rằng là do địa chính xã ĐK đã xác định sai. Quan điểm của chị Phùng Thị Minh T1: Phần đất chị được bố mẹ tặng, cho đã chuyển nhượng toàn bộ cho anh K, chị T nên chị không liên quan đến việc tranh chấp.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện VĐ đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 265, Điều 266, Khoản 1 Điều 194 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 quy định về án phí, lệ phí;

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H về yêu cầu đòi đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất tranh chấp đối với ông Nguyễn Hữu K và bà Đinh Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T về việc đòi lại 4,25m² đất của chị Phùng Thị Minh T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2021 nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ngày 12/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS về toàn bộ bản án, cụ thể là về tố tụng liên quan đến thu thập chứng cứ, về phạm vi giải quyết và về hình thức.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Đối với nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với nội dung kháng nghị: đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm thay đổi nội dung kháng nghị với lý do các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm về tố tụng là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ vi phạm Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên vi phạm này của Tòa án sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm làm rõ nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm về tố tụng, về nội dung giải quyết và về hình thức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H có quan điểm quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có ủy quyền cho ông Phạm VL và bà Bùi Thị HT nhưng tại cấp phúc thẩm ông bà rút lại, không ủy quyền cho ông Phạm VL và bà Bùi Thị HT; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phùng Thị Minh T1 có quan điểm có ủy quyền cho ông Phạm VL khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nhưng tại cấp phúc thẩm chị T1 không ủy quyền cho ông Phạm VL. Ông B, bà H và chị T1 có mặt tại phiên tòa phúc thẩm tự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật khi tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Xét nội dung kháng cáo: nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H có thửa đất diện tích 992,5m² tại thôn KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1134 ngày 18/01/2007. Nguồn gốc đất ban đầu, ông bà B- H mua lại của ông Từ Khải D trú tại thôn TH, xã ĐK, huyện VĐ. Thửa đất có vị trí phía Đông giáp đường 334, phía Tây giáp nhà ông S và khe suối, phía Nam là ao, phía Bắc trước đây giáp nhà ông K1, nay giáp nhà ông Nguyễn Hữu K. Năm 2009, vợ chồng ông bà tách thửa cho con gái là Phùng Thị Minh T1 121,7m² (chiều bắm mặt đường là 5m). Ngày 14/5/2009, UBND huyện VĐ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 121,7m². Sau khi bán đất cho ông K1 và tách thửa cho con gái, diện tích đất còn lại của ông bà là 703,9m² (chiều bắm mặt đường là 22m, dài 33m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1330 ngày 14/5/2009. Sau khi chị T1 chuyển nhượng cho anh K, chị T thì cùng thời điểm tháng 12/2009, ông B có xây dựng tường rào bằng gạch đỏ để ngăn cách phần đất của ông B và vợ chồng anh chị K – T.

[3.2] Chứng cứ các đương sự cung cấp cũng như lời khai của các bên đương sự và chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lại ngày 01/12/2022 của Tòa án cấp phúc thẩm, kết quả đo vẽ thể hiện: Diện tích thửa đất ông B và bà H thực tế đang quản lý sử dụng là 946,9m² nhiều hơn so với diện tích đất ông B, bà H được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 419585 cấp ngày 14/5/2009 (703,9m²). Diện tích thửa đất anh K và chị T thực tế đang quản lý, sử dụng là 211,6m² nhiều hơn so với diện tích đất anh K và chị T nhận chuyển nhượng theo GCNQSDĐ số BE 136962 mang tên anh Nguyễn Hữu K – chị Đinh Thị T cấp ngày 28/3/2011 (121,7m²).

Tại Công văn số 148a/UBND ngày 08/9/2021 của UBND xã ĐK, huyện VĐ trả lời yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của Tòa án thể hiện không rõ vị trí cụ thể diện tích 121,7m² nằm ở vị trí nào trong tổng số 202,46m² anh K và chị T đang quản lý. Phần diện tích dôi dư hiện tại anh K, chị T đang quản lý, UBND xã ĐK không xác định được là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai vì thửa đất trước đây hai bên được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ không có tọa độ.

Qua xác minh, người làm chứng ông Nguyễn ĐT là trưởng thôn cũng chính là người đã lập B bản về việc mua bán đất cho biết: *“tôi được biết chị T1 chuyển nhượng cho anh K chị T theo sổ đỏ 121,7m². Trên đất có 01 ngôi nhà mái bằng, nằm hoàn toàn trên diện tích 121,7m² chuyển nhượng. Tại thời điểm đang làm thủ tục chuyển nhượng, tôi đã khuyên cả hai bên nên xây bờ tường ngăn cách giữa hai bên. Sau khi chuyển nhượng xong, ông B là người xây bờ tường ngăn cách bằng gạch đỏ. Mục đích xây của ông B là ngăn cách ranh giới giữa 2 bên, không phải xây để nhằm mục đích khác... phần diện tích chuyển nhượng bao gồm cả phần tam giác có các cạnh 5, 6, 14, 5 theo sơ đồ Thẩm định ngày 23/10/2021”*;

“...Việc mua bán đất như thế nào thì tôi không biết, nhưng chuyển nhượng với giá 180.000.000 đồng thì chính tôi là người lập B bản trong đó ranh giới chuyển nhượng chính là đường 4, 5, 6 sau đó được xây bằng bờ tường gạch đỏ hiện tại. Khi chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận mua hết chiều dài đến giáp đất nhà ông S. Tôi khẳng định yêu cầu đòi đất của ông B, bà H là hoàn toàn không đúng”.

Người làm chứng bà Đinh Thị N khai: *“các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T1 với giá 150.000.000đ và mua thêm phần đất thừa giáp nhà ông K1 chạy hết chiều dài đến nhà ông S (ao). Các bên thỏa thuận trị giá phần đất thừa 30.000.000đ...Bức tường gạch là do ông B xây để vạch ranh giới giữa hai nhà, thời điểm xây là sau khi đã bán đất cho K T thừa đất nêu trên”.*

Quá trình giải quyết vụ án, anh K, chị T cho rằng Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị T1, anh chị K T có mua thêm diện tích đất không rõ là bao nhiêu của ông B, bà H. Tại phiên tòa, anh chị chỉ cho rằng mua toàn bộ diện tích đất hiện đang quản lý với giá 180.000.000 đồng. Nguyên đơn không thừa nhận có sự việc nêu trên.

[3.3] Về ranh giới giữa hai thửa đất sau khi chuyển nhượng của ông bà B - H và anh chị K - T: Trong quá trình giải quyết vụ án ông B, bà H đều thừa nhận: Sau khi anh chị K - T chuyển về sinh sống, ông bà có xây một bờ tường gạch đỏ, hiện tại bờ tường này vẫn còn cao khoảng hơn 01m. Ông bà cho rằng việc xây bờ tường là để giữ vệ sinh chứ không xác định là ranh giới giữa hai bên vì vướng ngôi nhà cấp 4. Sau khi có kết quả đo vẽ thẩm định do Tòa án tiến hành, ông bà B H thừa nhận vị trí bức tường nằm trùng khớp trên đường 4, 5, 6 theo bản trích lục và đo vẽ bổ sung của Tòa án cấp sơ thẩm và Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định ngày 01/12/2022.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, của người làm chứng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[4.1] Thứ nhất, Căn cứ vào lời khai của người làm chứng Nguyễn ĐT thì ngôi nhà cấp 4 nằm hoàn toàn trong diện tích 121,7 m² chuyển nhượng từ chị T1 cho anh K, chị T. Cũng chính ông Nguyễn ĐT đã khuyên hai bên xây bức tường ngăn cách. Sau khi chuyển nhượng xong, ông B là người xây bức tường bằng gạch đỏ và ông Thọ khẳng định: ông B xây bức tường này là để ngăn cách ranh giới giữa hai bên, không nhằm mục đích nào khác. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định, sau khi anh K chị T chuyển về thửa đất được chuyển nhượng sinh sống thì ông B, bà H là người chủ động xây bức tường gạch đỏ kiên cố nhằm mục đích xác định ranh giới giữa hai bên.

[4.2] Thứ hai, theo sơ đồ thửa đất qua xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 01/12/2022 đã tiến hành lồng ghép giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B bà H và anh K chị T, hiện trạng sử dụng và bản đồ địa chính đủ cơ sở xác định: phần đất ông B bà H đang tranh chấp với anh K chị T có diện tích 66,2m², trên phần đất tranh chấp này trước đây có một ngôi

nhà cấp 4 diện tích 44,2m² phù hợp với các tài liệu do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ cung cấp và giải thích trong các “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 25/3/2012 của gia đình ông Phùng Văn B, của anh Nguyễn Hữu K, “Kết quả đo đạc địa chính thửa đất” ngày 08/9/2012, “Trích lục bản đồ địa chính” ngày 20/8/2021. Theo đó “bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 25/3/2012 của ông Phùng Văn B đã xác định ranh giới giữa ông Phùng Văn B và anh Nguyễn Hữu K được bà Phạm Thị H ký xác nhận; Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 25/3/2012 của ông Nguyễn Hữu K cũng đã xác định ranh giới giữa ông B và ông K, trong đó, các bên giáp ranh đã ký tên gồm Đỗ Văn Kỳ, Phùng Văn B, Từ MS; Kết quả đo đạc địa chính thửa đất số 3, tờ bản đồ 40 được ông Nguyễn Hữu K xác nhận; Kết quả đo đạc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40 được ông B xác nhận; Về ngôi nhà cấp 4: Căn cứ bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Nguyễn Hữu K thì ngôi nhà cấp 4 khi chuyển nhượng cho ông K nằm hoàn toàn trên thửa đất của ông K có diện tích 42,2m², phù hợp với lời khai của hai bên đương sự xác nhận là có ngôi nhà cấp 4.

Ngoài ra, diện tích đất chuyển nhượng và diện tích đất dôi dư đã được thể hiện tại các “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 25/3/2012 của gia đình ông Phùng Văn B, của anh Nguyễn Hữu K, “Kết quả đo đạc địa chính thửa đất” ngày 08/9/2012, “Trích lục bản đồ địa chính” ngày 20/8/2021 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ, trên đó thể hiện rõ ranh giới giữa 02 thửa đất, phù hợp với thực địa là bức tường do chính ông Phùng Văn B xây bằng gạch đỏ. Đó là căn cứ để xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại điểm i, khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định:

“Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

- i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ.*
- k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của UBND cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký”*

Tại B bản làm việc ngày 20/8/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ có quan điểm: căn cứ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của ông K thì ngôi nhà cấp 4 khi chuyển nhượng cho ông K nằm hoàn toàn trên thửa đất của ông K diện tích 42,2m²; toàn bộ sơ đồ của hai hộ đã xác định ranh giới B H với K T nằm trên đường 4,5,6 trùng với đường 3, 6 trích lục bản đồ địa chính.

[5] Với những cơ sở, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định: anh K, chị T nhận chuyển nhượng đất của chị T1 là có cả nhà cấp 4, sau khi chuyển nhượng chính ông B là người xây bức tường ngăn cách làm ranh giới giữa hai nhà, và khi đo đạc địa chính thửa đất, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, bà H đã ký giáp ranh hộ liền kề. Điều đó chứng tỏ, ông B bà H đã xác định ranh giới với nhà anh K chị T. Nếu ông B cho rằng đất của gia đình ông thì không có lý do gì ông lại

xây một bức tường ngăn cách giữa hai nhà, lại ký giáp ranh khi đo đạc địa chính và khi anh K phá bỏ nhà cấp 4 để xây nhà 02 tầng kiên cố ông B cũng không có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông B đều thừa nhận căn nhà cấp 4 tổng diện tích khoảng 42m² nằm trên đất, một nửa căn nhà nằm trên thửa đất 121,7m² của con gái ông B, một nửa căn nhà còn lại thuộc thửa đất của vợ chồng ông B và khẳng định kết quả đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ lại của Tòa án cấp phúc thẩm là hoàn toàn chính xác. Lời khai này của ông B hoàn toàn phù hợp với kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 01/12/2022 thể hiện: lồng ghép giữa trích lục bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai bên đương sự xác định căn nhà cấp 4 này một phần nằm trên thửa đất chi T1 chuyển nhượng cho anh K chi T, một phần ngôi nhà cấp 4 nằm trên thửa đất của vợ chồng ông B bà H. Trong khi đó, ông B có lời khai thừa nhận Giấy B nhận (bản phô tô – BL 76) đề tháng 4 năm 2010 là do anh K viết và chúng tôi ký nhận. Xét nội dung Giấy B nhận này xác định được hai bên đã bàn giao giấy sử dụng đất và bàn giao căn nhà cấp 4 cùng số vườn tạp còn lại. Điều đó chứng tỏ, khi mua bán thì bao gồm có cả phần đất có căn nhà cấp 4. Ngoài ra, tại Công văn số 148a/UBND ngày 08/9/2021 của UBND xã ĐK, huyện VĐ trả lời yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của Tòa án thể hiện: không rõ vị trí cụ thể diện tích 121,7m² nằm ở vị trí nào trong tổng số 202,46m² anh K và chi T đang quản lý. Phần diện tích đôi dư hiện tại anh K, chi T đang quản lý, UBND xã ĐK không xác định được là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai vì thửa đất trước đây hai bên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tọa độ. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã ĐK chứng thực kèm theo B bản kiểm tra thực địa ngày 03/3/2011 xác định không có nhà là có sai sót. Ông B khai là cho anh K ở nhờ nhưng khi anh K phá bỏ nhà cấp 4 ông B bà H cũng không có ý kiến gì và thậm chí ông B còn xây bức tường ngăn cách để làm ranh giới giữa hai gia đình. Ông B cho rằng ông xây bức tường ngăn cách này mục đích để ngăn chất thải, vệ sinh nhưng lời khai này của ông B là không phù hợp với thực tế vì không thể xây bức tường cao khoảng 1m để ngăn nước thải vệ sinh. Hơn nữa, nếu anh K chi T ở nhờ trên nhà cấp 4 của ông B bà H nhưng theo nguyên đơn khai là K chi T quá trình ở gây phiền phức cho ông bà như làm mất vệ sinh, đổ nước thải thì không có lý do gì mà ông B bà H lại phải xây bức tường ngăn cách vào phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình mà ông B bà H không đòi lại ngôi nhà cấp 4 cho anh K chi T ở nhờ theo như lời khai của ông bà là hoàn toàn vô lý, không đúng với thực tế. Ông B bà H cho rằng các sự việc xảy ra mâu thuẫn giữa hai gia đình ông bà đều đã báo Trưởng thôn nhưng không lập B bản và các con của ông bà đều là Đảng viên nên không được kiện nhưng không có căn cứ chứng minh. Ngoài ra, lời khai của ông Thọ là trưởng thôn xác nhận chính ông Thọ là người khuyên hai bên nên xây bức tường ngăn cách để làm ranh giới. Điều đó chứng tỏ, ranh giới giữa nhà ông B bà H với nhà anh K chi T chính là bức tường do ông B xây. Ông B bà H kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn ĐT với tư

cách là người làm chứng là không đúng, thấy rằng, việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên ông Thọ là người chứng kiến, ông Thọ còn là người lập B bản nên xác định ông Thọ là người làm chứng trong vụ án là chính xác nên không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông B bà H về nội dung này.

[6] Với các chứng cứ và phân tích như trên, xác định khi anh K chị T nhận chuyển nhượng của chị T1 thì cùng với đó là anh K chị T có mua thêm phần đất của ông B bà H là đúng. Mặc dù việc mua bán thêm phần đất này không phù hợp với quy định của pháp luật nhưng bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất và sử dụng đất ổn định. Do đó, cần công nhận thực tế là có việc mua bán đất như bị đơn anh K chị T khai là đúng sự thật khách quan. Vì vậy, yêu cầu đòi lại đất của ông B, bà H đối với anh K, chị T là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, bản án sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông B bà H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu đòi 86,26m² (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là 66,2m²) đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất tranh chấp tại Thông KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh đối với anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T.

[7] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7.1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ để làm cơ sở giải quyết vụ án nhưng sơ đồ kèm theo B bản thẩm định chưa lồng ghép ranh giới các thửa đất địa chính và ranh giới được cấp giấy chứng nhận cho hai gia đình cũng như chưa ghi rõ kết quả, chưa mô tả rõ hiện trường nên xác định diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở; chưa yêu cầu UBND huyện VĐ gia đình ông B giải thích vì sao khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B bà H cho chị T1 không thể hiện có ngôi nhà cấp 4 trên đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục các sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể: đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại và đủ cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp ông B có yêu cầu khởi kiện là 66,2m², xác định các công trình trên đất, kiến trúc, hàng gạch xây trên đất để làm căn cứ giải quyết vụ án. Các vi phạm này của Tòa án sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục và làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm nên đủ căn cứ để giải quyết vụ án, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Do đó chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ cũng như quan điểm giải quyết vụ án án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm thay đổi nội dung kháng nghị không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[7.2] Về phạm vi giải quyết vụ án: bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T về việc đòi lại 4,25m² đất của chị Phùng Thị Minh T1 là vượt quá giới hạn nguyên đơn yêu cầu.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại phiên họp kiểm tra, giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ ngày 04/8/2020 anh K có quan điểm không có yêu cầu phản tố. Tại phiên hòa giải ngày 04/8/2020 anh K có quan điểm chưa nhận đủ diện tích 121,7m² chuyển nhượng từ chị T1 sang vợ chồng tôi. So với diện tích đất thực tế vợ chồng tôi đang sử dụng thì chúng tôi còn thiếu 4,25m². Tôi yêu cầu ông B bà H phải trả cho tôi phần diện tích nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thụ lý giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh K chị T cũng không có quan điểm yêu cầu gì nhưng nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T về việc đòi lại 4,25m² đất của chị Phùng Thị Minh T1 là vượt quá giới hạn nguyên đơn yêu cầu. Do đó chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

[7.3] Về hình thức: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H về yêu cầu đòi đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất tranh chấp đối với ông Nguyễn Hữu K và bà Đinh Thị T. Quyết định của bản án sơ thẩm là thiếu sót vì không nêu cụ thể diện tích đất, vị trí thửa đất tranh chấp ông B bà H yêu cầu là thiếu sót. Do đó cấp phúc thẩm sẽ tuyên theo đúng quy định. Vì vậy, kháng nghị là có căn cứ chấp nhận.

[8] Xem xét bản án sơ thẩm còn có vi phạm sau: về xác định quan hệ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất*” là không chính xác. Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo đúng quy định.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tại cấp phúc thẩm bà H có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ lại, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí hết 7.200.000đ. Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (cả chi phí tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 14.200.000đ) theo quy định.

[10] Về án phí: yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm đồng thời ông B bà H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định nên nguyên đơn ông B bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H. Chấp nhận quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Sửa bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 265, Điều 266, Khoản 1 Điều 194 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 quy định về án phí, lệ phí;

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với yêu cầu đòi 86,26m² (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là 66,2m²) đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất tranh chấp tại Thông KN, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh đối với anh Nguyễn Hữu K và chị Đinh Thị T. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H liên đới chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 14.200.000đ (Mười bốn triệu hai trăm nghìn đồng). Số tiền này đã nộp xong.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H; Trả lại cho ông Phùng Văn B và bà Phạm Thị H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí (ông Phạm VL nộp thay) theo B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002143 ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành dân sự, người phải thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án có quyền thỏa 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, 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND huyện VĐ;
- CCTHADS huyện VĐ;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh