

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG

Bản án số: 165/2023/ DS-PT

Ngày 26/9/2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hải Vinh

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Hà Giang

Ông Đặng Văn Quyết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Mỹ Hạnh, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2023/TLPT-DS, ngày 28 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 226/2023/QĐST-DS, ngày 15 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Nguyễn Đức S, sinh năm 1981 ( Có mặt)

- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Thôn K, xã H, huyện L, Bắc Giang.

**\* Bị đơn:** Hà Duy X, sinh năm 1957 ( Có mặt)

- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ dân phố T, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

**\* Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức S:** Luật sư Nguyễn Đình Q – Công ty Luật TNHH Đ – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

Địa chỉ: khu tập thể bệnh viện N, ngõ Nguyễn Thị Đ, N, T, thành phố Hà Nội.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Lê Thị T, sinh năm 1957. ( Có mặt)

- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Tổ dân phố T, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

(Bà Lê Thị T ủy quyền cho ông Hà Duy X theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2021)

- 2/ Nguyễn Đức T1, sinh năm 1958. ( Có mặt)
- 3/ Thân Thị C, sinh năm 1960. ( Vắng mặt)
- 4/ Nguyễn Thị V, sinh năm 1988 . ( Vắng mặt)
- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Thôn K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- (Ông Nguyễn Đức T1, Thân Thị C, Nguyễn Thị V đều ủy quyền cho ông Nguyễn Đức S theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2022). ( Có mặt)
- 5/ Đào Duy K, sinh năm 1980 ( Vắng mặt)
- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Thôn H, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- 6/ Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1987 ( Vắng mặt)
- 7/ Phạm Thị L, sinh năm 1987 ( Vắng mặt)
- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Thôn K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- 7/ Hoàng Thị Hồng N, sinh năm 1960 ( Vắng mặt)
- 8/ Nguyễn Đức H, sinh năm 1952 ( Vắng mặt)
- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- 9/ Hoàng Văn H1, sinh năm 1954 ( Vắng mặt)
- Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
- 10/ UBND huyện L do ông Thân Văn C - Chuyên viên phòng Tài nguyên môi trường huyện L là đại diện theo ủy quyền ( theo Quyết định Ủy quyền tham gia tố tụng số 4544/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L) ( Vắng mặt)
- 11/ UBND xã H do ông Bùi Quang H2 là đại diện theo ủy quyền ( Vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đức S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T1, Thân Thị C, Nguyễn Thị V trình bày:*

Ông có một diện tích đất được nhà nước cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất: 00987/QSD, số 624/QĐ-UB, cấp ngày 21/11/2001, diện tích 680 m<sup>2</sup> trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 280 m<sup>2</sup> đất vườn. Nguồn gốc diện tích đất này do bố mẹ ông cho. Trong diện tích đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn K 129 m<sup>2</sup> đất ở, chuyển nhượng cho bà Đào Thị H3 142,5 m<sup>2</sup> trong đó có 87 m<sup>2</sup> đất ở và 55,5 m<sup>2</sup> đất vườn (Có 5 m mặt đường) và chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đức H diện tích 184 m<sup>2</sup> có chiều dài mặt đường 7,5m. Sau đó vợ chồng ông Huy được cấp GCNQSD đất số: 01824/QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/10/2004 đúng diện tích 184 m<sup>2</sup> nhưng ông H không có nhu cầu sử dụng mà chuyển nhượng cho ông X toàn bộ diện tích được cấp GCNQSD đất của ông H. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H ở chỗ giáp đất nhà ông K và giáp đất nhà ông H (bác ruột) có một diện tích đất khoảng 14 m<sup>2</sup> chưa chuyển nhượng cho

ai, để cho ông H mượn để đi lại về phía sau. Giữa ông H, ông X và gia đình ông đã thống nhất bằng miệng ở chỗ giáp đất nhà ông K và giáp đất nhà ông H (hiện nay chuyển cho ông X) có một diện tích đất khoảng 14 m<sup>2</sup> chưa chuyển nhượng cho ai, để đi vào trong. Nhưng ông X lại tự ý sử dụng diện tích đất này, nhiều lần anh yêu cầu ông X trả lại nhưng gia đình ông X không trả lại. Gia đình anh đã có đơn đề nghị UBND xã H giải quyết nhưng UBND xã H không giải quyết được.

Tại đơn khởi kiện anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện L giải quyết buộc gia đình ông Hà Duy X phải trả lại diện tích đất 14 m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh. Sau khi thẩm định, đo đạc thực tế thì diện tích tranh chấp giữa gia đình anh và gia đình ông X = 24,4m<sup>2</sup>. Nay anh đề nghị Toà án giải quyết buộc hộ ông X phải trả lại gia đình anh theo diện tích đo đạc thực tế = 24,4 m<sup>2</sup> đất vườn và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất này vì diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và những lời khai tiếp theo tại Toà án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Hà Duy X đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T trình bày:*

Ông xác định năm 2010 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đức H diện tích đất 184 m<sup>2</sup> theo hồ sơ chuyển nhượng số 002356 ngày 2/7/2010 đã được cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCNQSD đất số: 01824/QSD Đ/600/QĐ-UBND cấp ngày 25/10/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Đức H. Nguồn gốc diện tích đất này là vợ chồng ông Nguyễn Đức H mua của gia đình ông Nguyễn Đức S, khi ông mua đất thì mảnh đất này đã có ranh giới rõ ràng, cụ thể, hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, giáp đất nhà ông K. Nay anh S khởi kiện đòi ông trả lại diện tích đất 24,4 m<sup>2</sup> đất vườn vì ông S cho rằng diện tích nhà ông mua cao hơn so với GCNQSD đất ông H được cấp và chiều dài mặt đường quốc lộ 31 dài hơn so với GCNQSD đất của ông H được cấp, ông không nhất trí (Vì diện tích chiều dài mặt đường dài hơn so với GCNQSD đất của ông được cấp là phần tăng lên giáp với đường ngõ), đất nhà ông và ông K giáp ranh nhau không có tranh chấp, trong sơ đồ thể hiện rõ toàn bộ diện tích đang tranh chấp (24,4m<sup>2</sup>) nằm trong GCNQSD đất của ông.

Tại phiên tòa ông còn đề nghị ông S trả lại ông phần đất phía sau, có giếng khoan, hiện ông S đang sử dụng. Ông đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

*Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai và những lời khai tiếp theo tại Toà án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

#### **1. Bà Lê Thị T trình bày:**

Bà là vợ ông Hà Duy X, bà xác định năm 2010 vợ chồng bà có nhận chuyển

nhượng của ông Nguyễn Đức H diện tích đất 184 m<sup>2</sup> theo hồ sơ số 002356 ngày 2/7/2010 đã được cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCNQSD đất số: 01824/QSDĐ/600/QĐ-UBND cấp ngày 25/10/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Đức H. Nguồn gốc diện tích đất này là anh Nguyễn Đức H mua của gia đình ông Nguyễn Đức S, khi gia đình bà mua đất thì mảnh đất này đã có ranh giới rõ ràng, cụ thể, ranh giới này tồn tại từ đó đến nay. Nay anh S khởi kiện đòi gia đình bà trả lại diện tích 24,4 m<sup>2</sup> đất vườn vì anh S cho rằng nằm trong GCNQSD đất của anh, bà không nhất trí. Đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Bà ủy quyền cho ông Hà Duy X thay bà tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

## **2. Vợ chồng ông Nguyễn Đức T1, bà Thân Thị C đều trình bày:**

Anh Nguyễn Đức S là con đẻ của ông bà, ông bà xác định có diện tích đất đã cho con trai Nguyễn Đức S và được nhà nước cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất: 00987/QSD, số 624/QĐ-UB, cấp ngày 21/11/2001, diện tích 680 m<sup>2</sup> (Trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 280 m<sup>2</sup> đất vườn mang tên anh S). Trong diện tích đất này anh S đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn K, chuyển nhượng cho bà Đào Thị H3 và chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đức H diện tích 184 m<sup>2</sup> có chiều dài mặt đường 7,5m. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huy ở chỗ giáp đất nhà ông K và giáp đất nhà ông H có một diện tích đất (đo đạc là 24,4 m<sup>2</sup>) chưa chuyển nhượng cho ai, để cho ông H (bác ruột) mượn để đi lại về phía sau. Sau đó ông H được cấp GCNQSD đất số: 01824/QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/10/2004 đúng diện tích 184 m<sup>2</sup>. Sau đó vợ chồng anh H chuyển nhượng cho ông X toàn bộ diện tích được cấp GCNQSD đất của ông H theo hồ sơ số 002356 ngày 2/7/2010. Giữa ông H, ông X và gia đình ông bà đã thống nhất bằng miệng ở chỗ giáp đất nhà ông K và giáp đất nhà ông H (Nay chuyển cho ông X) có một diện tích đất chưa chuyển nhượng cho ai, để cho ông H đi vào trong. Hiện nay đất nhà ông X có chiều dài mặt đường cao hơn so với chiều dài mặt đường ông nhận chuyển nhượng. Phần mặt đường tăng thêm chính là đất nhà ông chưa bán cho ai. Do vậy con ông Nguyễn Đức S khởi kiện, ông bà hoàn toàn nhất trí và ủy quyền toàn bộ cho con Nguyễn Đức S thay ông bà tham gia giải quyết vụ án.

## **2. Chị Nguyễn Thị V trình bày:**

Chị là vợ ông Nguyễn Đức S, chị kết hôn với anh S năm 2011. Theo chị được biết vào năm 2001 chồng chị Nguyễn Đức S được bố mẹ cho diện tích đất được cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất: 00987/QSDĐ, số 624/QĐ-UB, cấp ngày 21/11/2001, diện tích 680 m<sup>2</sup> trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 280 m<sup>2</sup> đất vườn sau đó anh S đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn K, bà Đào Thị H3 và vợ chồng ông Nguyễn Đức H diện tích 184 m<sup>2</sup>, chị xác định khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H ở chỗ giáp đất nhà ông K và giáp đất nhà ông H có

một diện tích đất (đo đạc 24,4 m<sup>2</sup>) chưa chuyển nhượng cho ai, để cho ông H (bác ruột) mượn để đi lại về phía sau. Sau đó vợ chồng H được cấp GCNQSD đất số: 01824/QSDĐ/QĐ-UB ngày 25/10/2004 đúng diện tích 184 m<sup>2</sup>. Sau đó vợ chồng anh H chuyển nhượng cho ông X toàn bộ diện tích được cấp GCNQSD đất của ông H. Giữa ông H, ông X và gia đình chị đã thống nhất bằng miệng ở chỗ giáp đất nhà ông K và giáp đất nhà ông H (ông H chuyển cho ông X) có một diện tích đất (đo đạc 24,4 m<sup>2</sup>) chưa chuyển nhượng cho ai, để cho ông H đi vào trong. Do vậy chồng là anh Nguyễn Đức S làm đơn đề nghị Toà án nhân dân huyện L giải quyết buộc ông Hà Duy X phải trả diện tích đất 24,4 m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong GCNQSD đất của gia đình chị, chị nhất trí. Do công việc bận chị uỷ quyền cho chồng anh Nguyễn Đức S thay chị tham gia giải quyết vụ án đến khi kết thúc vụ án.

#### **4. Ông Đào Duy K trình bày:**

Ông xác định có diện tích đất mua của anh Nguyễn Đức S (129m<sup>2</sup>), theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 549/09 ngày 22/5/2009 đã được cấp GCNQSD đất mang tên anh, phần đất anh nhận chuyển nhượng của anh S giáp đất nhà ông Hà Duy X mua của ông Nguyễn Đức S. Việc mua bán giữa ông và ông S đã xong không có tranh chấp gì, ông đã làm sổ đỏ, diện tích đất ông mua có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với ai. Nay anh S khởi kiện đòi QSD đất đối với ông Hà Duy X. Ông đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết bảo đảm quyền lợi cho các bên, ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

#### **3. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Phạm Thị L trình bày:**

Anh chị đều xác định có mua một diện tích đất 142,5m<sup>2</sup> (Trong đó có: 87 m<sup>2</sup> đất ở và 55,5 m<sup>2</sup> đất vườn của bà Đào Thị H3. Nguồn gốc diện tích đất này là bà Đào Thị H3 mua của ông S. Sau đó bà H3 không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng anh chị, hiện nay vợ chồng anh chị đã xây nhà kiên cố và ở trên diện tích đất này không có tranh chấp với ai. Nay anh S khởi kiện đòi diện tích đất đối với ông Hà Duy X. Anh chị đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật, do công việc bận anh chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

#### **4. Vợ chồng ông Nguyễn Đức H, chị Hoàng Thị Hồng N trình bày:**

Vợ chồng ông bà và gia đình anh S có quan hệ họ hàng. Vợ chồng ông bà xác định có mua một diện tích đất 184 m<sup>2</sup> đất ở của ông Nguyễn Đức S theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 677/04 ngày 06/10/2004, sau đó được cấp GCNQSD đất. Việc mua bán giữa vợ chồng ông bà và ông S đã xong không có tranh chấp gì, sau đó vợ chồng ông bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích 184 m<sup>2</sup>

đất ở cho ông Hà Duy X, phần đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông X giáp với phần đất của ông Đào Duy K, giữa phần đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông X và phần đất của ông Đào Duy K có một lối nhỏ (24,4m<sup>2</sup>) nằm trong GCNQSD đất của anh S. Anh S, ông T1 cho vợ chồng ông bà mượn để đi ra sau nhà. Khi ông bà bán cho ông X thì cũng nói rõ vấn đề này. Ông X cũng nhất trí nhưng sau đó ông X tự xây vãnh lao trên diện tích đất này, vợ chồng ông bà và gia đình anh S yêu cầu nhiều lần nhưng ông X không trả. Nay anh S khởi kiện đòi QSD đất (24,4 m<sup>2</sup>) đối với ông Hà Duy X và yêu cầu ông X di dời tài sản trên đất ông bà nhất trí. Đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết để đảm quyền lợi cho các bên, do công việc bận ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

#### **5. Ông Hoàng Văn H1 trình bày:**

Ông xác định trên phần đất ông X mua của ông ông Nguyễn Đức H có 01 căn nhà hai tầng ông thuê của ông X. Hiện nay ông đang thuê căn nhà này, việc thuê nhà là việc riêng của ông và ông X, căn nhà này cũng không nằm trong phần tranh chấp, đối với phần đất tranh chấp giữa ông S và ông X ông không liên quan đến phần đất này, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Nay anh S khởi kiện đòi QSD đất đối với ông Hà Duy X. Ông đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết bảo đảm quyền lợi cho các bên, do công việc bận ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

**6. UBND huyện L do ông Mai Văn D là đại diện theo ủy quyền trình bày:** Sau khi xem xét GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Đức S có số vào sổ cấp GCNQSD đất 00987/QSDĐ/Số624/QĐ-UB cấp ngày 21/11/2001; Hợp đồng chuyển nhượng số: 677/04 ngày 06/10/2004 giữa ông Nguyễn Đức S và ông Nguyễn Đức H; GCNQSD đất có sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 01824/QSD Đ/600/QĐ-UB cấp ngày 25/10/2002 cho ông Nguyễn Đức H, Hồ sơ chuyển nhượng QSD số 002356 ngày 2/7/2010 giữa ông Nguyễn Đức H và ông Hà Duy X các tài liệu liên quan khác UBND huyện L có ý kiến như sau:

Theo như GCNQSD đất ông Nguyễn Đức S được cấp thì ông Nguyễn Đức S được UBND huyện L cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất 00987/QSD Đ/ Số 624/QĐ-UB cấp ngày 21/11/2001 diện tích 680 m<sup>2</sup> trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 280 m<sup>2</sup> đất vườn. Trong đó:

+ Chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H 184 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng chuyển nhượng số 677 ngày 6/10/2002. Sau đó vợ chồng Nguyễn Đức H được cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCNQSD đất 01824/QSD Đ/600/QĐ-UB ngày 25/10/2004

Vợ chồng ông Nguyễn Đức H chuyển nhượng cho ông Hà Duy X theo hợp đồng chuyển nhượng số: 002356 ngày 2/7/2010.

+ Chuyển nhượng cho ông Đào Văn K, sinh năm 1980 (Địa chỉ: H, H, L, Bắc Giang) 129 m<sup>2</sup> đất ở theo Hợp đồng chuyển nhượng số 549/09 ngày 22/5/2009

+ Chuyển nhượng cho bà Đào Thị H3 142,5 m<sup>2</sup> (87 m<sup>2</sup> đất ở và 55,5 m<sup>2</sup> đất vườn theo HĐ số 2515 ngày 21/12/2009, bà Đào Thị H3 đã chuyển nhượng cho ông Q1, bà L toàn bộ diện tích đất này.

Diện tích còn lại trên GCNQSD đất anh S được cấp là: 224,5 m<sup>2</sup>.

Diện tích anh S sử dụng thực tế là: 333,3 m<sup>2</sup>.

***Căn cứ vào kết quả thẩm định ngày 21/10/2022 thì thấy :***

- Diện tích ông Hà Duy X sử dụng thực tế: 206,7 m<sup>2</sup> tăng 22,7 m<sup>2</sup> so với GCNQSD đất được cấp.

- Diện tích ông Hà Duy X tranh chấp với ông Nguyễn Đức S: 24,4 m<sup>2</sup>.

\* Phần đất nhà ông X tranh chấp với ông S theo như GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất 00987/QSD Đ/ Số 624/QĐ-UB cấp ngày 21/11/2001 mang tên hộ anh Nguyễn Đức S, ở mặt trước của GCNQSD đất có sơ đồ thể hiện ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H và ông Nguyễn Đức S chuyển nhượng cho ông Đào Duy K, bản đồ trên GCNQSD đất này không có khoảng trống nào giữa nhà ông H(Sau ông H chuyển cho ông X) với nhà ông K.

- Diện tích ông Đào Duy K sử dụng thực tế: 110,4 m

- Diện tích vợ chồng ông Q1 sử dụng thực tế: 122,6.

- Diện tích anh Nguyễn Đức S sử dụng thực tế: 333,3 m<sup>2</sup> (Cao hơn so với GCNQSD đất).

Diện tích có chênh lệch so với GCNQSD đất có nhiều nguyên nhân trong đó nguyên nhân trước đây đo vẽ bằng phương pháp thủ công nay bằng máy móc nên độ chính xác cao hơn.

Do công việc bận không thể nên ông không thể thường xuyên tham gia các buổi làm việc tại Tòa án được, ông xin được vắng mặt tại tất cả các phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử tại Tòa án.

#### **7. UBND xã H do ông Bùi Đức H là đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Sau khi xem xét GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Đức S có số vào sổ cấp GCNQSD đất 00987/QSDĐ/Số 624/QĐ-UB cấp ngày 21/11/2001; GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất 01824/QSDĐ/600/QĐ-UB cấp ngày 25/10/2002 cho ông Nguyễn Đức H, Hồ sơ chuyển nhượng QSD số 002356 ngày 2/7/2010 giữa ông Nguyễn Đức H và ông Hà Duy X các tài liệu liên quan khác UBND xã H có ý kiến như sau:

Theo như GCNQSD đất ông Nguyễn Đức S được cấp thì ông Nguyễn Đức S được UBND huyện L cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất 00987/QSDĐ/ Số 624/QĐ-UB cấp ngày 21/11/2001 diện tích 680 m<sup>2</sup> trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 280 m<sup>2</sup> đất vườn. Trong đó:

+ Chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đức H 184 m<sup>2</sup> đất ở. Sau đó anh Nguyễn Đức H được cấp GCNQSD đất số vào sổ cấp GCNQSD đất 01824/QSDĐ/600/QĐ-UB ngày 25/10/2004 (Ông H sau khi cấp GCNQSD đất lại chuyển cho ông X vào năm 2010).

+ Chuyển nhượng cho ông Đào Văn K, sinh năm 1980 (Địa chỉ: H, H, L, Bắc Giang) 129 m<sup>2</sup> đất ở.

+ Chuyển nhượng cho bà Đào Thị H3 142,5 m<sup>2</sup> (87 m<sup>2</sup> đất ở và 55,5 m<sup>2</sup> đất vườn, bà Đào Thị H3 đã chuyển nhượng cho ông Q1, bà L toàn bộ diện tích đất này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Áp dụng Các Điều 48, Điều 49, Điều 52, Điều 57 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng Điều 4, Điều 5, Điều 100, Điều 166, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 138; Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 156, Điều 157; Điều 158; Điều 165, Điều 166; Điều 202; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/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 lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S đòi hộ ông Hà Duy X trả lại diện tích đất vườn 24,4 m<sup>2</sup> và di dời tài sản trên diện tích đất 24,4m<sup>2</sup> nằm trong GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCNQSD đất: 00987/QSDĐ, số 624/QĐ-UB, cấp ngày 21/11/2001 (Địa chỉ thửa đất: K, H, L, Bắc Giang).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các bên đương sự theo qui định pháp luật.

Ngày 22/5/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Đức S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng để anh được sử dụng phần đất bị ông X lấn chiếm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận được về giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn anh S trình bày: Tôi không đồng ý với án sơ thẩm vì xét xử không thỏa đáng. Lý do diện tích đất cấp cho ông Xếp cao hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi khẳng định diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi.

- Bị đơn ông X trình bày: Anh S khởi kiện là vô lý. Tôi không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện. Tôi đề nghị tòa phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

- Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đức S trình bày:

Ông S, ông T1 cho ông H – là bác ruột mượn 24,4 m<sup>2</sup> đất làm đường đi. Sau đó ông H chuyển nhượng cho ông X. Ông X đã sử dụng thêm phần lối đi vào vườn nhà ông S.

Án sơ thẩm chỉ xác định diện tích tăng lên chưa xác định hướng tăng lên.

Theo hợp đồng mua bán có công chứng diện tích 184 m<sup>2</sup> rộng mặt tiền 7,5 m<sup>2</sup> một cạnh dài 28m và 21 m.

Trong sơ đồ trích đo không có chữ ký của ông K, cho thấy đất nhà ông H không giáp nhà ông K.

Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã ông X có thừa nhận có đường lát gạch.

Năm 2006 ông H có viết giấy mượn đất, ông T1 đề nghị xác định quan hệ dân sự.

Qua đó, có đủ căn cứ xác định diện tích đất của ông X chỉ có diện tích 184 m<sup>2</sup> và có thể khẳng định diện tích 24,4 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Đức S làm đúng, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Đức S, với lý do kháng cáo ông Sơn đưa ra là Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang có nhận định, quyết định của Bản án sơ thẩm là hoàn toàn không có căn cứ, không khách quan, trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của anh. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại để gia đình anh được sử dụng.

Hội đồng xét xử thấy:

Anh Nguyễn Đức S được cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất: 00987/QSDĐ, số 624/QĐ-UB, cấp ngày 21/11/2001, diện tích 680 m<sup>2</sup> (Trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở và 280 m<sup>2</sup> đất vườn). Địa chỉ thửa đất: Phố K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo đúng trình tự, thủ tục phù hợp với quy định tại các Điều 36 Luật đất đai năm 1993.

Quá trình sử dụng đất anh S đã chuyển nhượng cho một số hộ trong đó có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H theo hợp đồng chuyển nhượng số 677/04 ngày 20/7/2004 và chuyển nhượng cho ông Đào Duy K theo hợp đồng chuyển nhượng số: 549 ngày 22/5/2009. Việc chuyển nhượng giữa ông S và ông H, ông K phù hợp với các Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Sau đó ông H được cấp GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất 01824/QSD Đ/600/QĐ-UB ngày 25/10/2004 (được tách ra từ GCNQSD đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất: 00987/QSD, số 624/QĐ-UB, cấp ngày 21/11/2001 cấp cho ông Sơn), việc cấp GCNQSD đất cho ông H, bà N phù hợp với Điều 48, Điều 49, Điều 52, Điều 57, Điều 123 Luật đất đai năm 2003.

Ông H, bà N không có nhu cầu sử dụng tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hà Duy X theo hợp đồng chuyển nhượng số 002356 ngày 2/7/2010 phù hợp với Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2010 giữa gia đình ông H và bà N cho ông X có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 184 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01829 ngày 25/10/2009 cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H thể hiện có chiều rộng mặt đường quốc lộ 31 là 7,5 m, dài 1 cạnh 21m, 1 cạnh 28m, phía sau đất chéo 10m (bút lục 118) đã được chỉnh lý trang 4 sang tên ông X ngày 09/7/2010 (bút lục 18). Như vậy ông X chỉ có quyền quản lý sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện ông X đang quản lý sử dụng diện

tích đất có chiều rộng phía trước là 8,5 m, phía sau 3 đoạn cộng lại là 9m ( bút lục 180). Trong đó có lần về phía đường ngõ là 0,2 m, còn lại diện tích 0,8 m phía trước quốc lộ 31 và 1m phía sau. Diện tích 24,4 m<sup>2</sup> là đất ông S để lại làm đường đi vào đất phía sau. Điều này phù hợp với trình bày của ông H, bà N là người nhận chuyển nhượng diện tích 184 m<sup>2</sup> đất của ông S. Sau đó ông H, bà N chuyển nhượng cho ông X ( bút lục 56); phù hợp lời khai ông T1 cho ông H mượn đất và tại biên bản hòa giải của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã H ( bút lục 32) ông X thừa nhận khi nhận chuyển nhượng diện tích 184 m<sup>2</sup> đất của ông H, ông H đã làm sẵn nền gạch cạnh nhà phía đông thừa đất và ông H nói chuyển nhượng hết phần đất có nhà ở và phần lát gạch lối đi ra phía sau; Và cũng phù hợp với giấy biên nhận đất của ông H mượn ông T1 năm 2006 ( bút lục 21).

Phía ông X cho rằng chiều rộng đất tăng lên là do ông lấn phần đất đường ngõ không liên quan đến đất tranh chấp là không có căn cứ, bởi lẽ theo bản đồ địa chính xã H, điểm đầu giáp quốc lộ 31 rộng 2,8 m, điểm cuối rộng 3,5 m. Theo kết quả thẩm định thực tế điểm đầu giáp quốc lộ 31 rộng 2,3 m, điểm cuối rộng 3,3 . Trên thực tế cho thấy điểm đầu giáp quốc lộ 31 bị lấn 0,5m so với bản đồ là đất thuộc chỉ giới hành lang giao thông và việc đường bị hẹp lại do các hộ giáp ranh lấn.

Án sơ thẩm xác định chiều rộng thừa đất ông X tăng lên là do lấn ra đường ngõ là không có căn cứ. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Đức S, sửa bản án sơ thẩm buộc ông Hà Duy X phải trả lại cho anh S diện tích lối đi là 24,4 m<sup>2</sup> đất, trị giá 473.360.000 đồng.

Tài sản trên đất do ông X xây dựng gồm: 01 tường vành lao xây gạch năm 2015 diện tích 23,5m x 1,7m x 470.000 đồng /1m<sup>2</sup> x30% = 5.632.000 đồng; 01 tường bán mái trước nhà sơn xanh xây năm 2016 có diện tích 4m x 4m x 280.000 đồng/01m<sup>2</sup> x 40% = 1.792.000 đồng. Để đảm bảo giá trị sử dụng không phải tháo dỡ, cần buộc ông S phải thanh toán trả cho ông X giá trị tài sản bằng tiền là 7.424.000 đồng là tương xứng phù hợp quy định của pháp luật.

Án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Đức S được chấp nhận nên anh S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân thường vụ Quốc hội. Ông Xếp phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nhưng do tuổi cao nên được miễn theo qui định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định, định giá: Anh S đã nộp 5.080.000 đồng. Nay cần buộc ông X phải nộp số tiền 5.080.000 đồng để trả lại cho anh S.

Các Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức S, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 4 Điều 49, Điều 52 Luật đất đai năm 2003; Điều 105, Điều 106, Điều 107, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức S. Buộc ông Hà Duy X phải trả cho anh Nguyễn Đức S diện tích 24,4 m<sup>2</sup> đất, có chiều rộng mặt đường quốc lộ 31 là 0,8m, phía sau đất 1m; chiều dài 23,1m giáp đất nhà ông K và đất nhà ông X; và tài sản trên đất là một tường vành lao dài 23,5m, cao 1,7m; 01 tường bần mái tôn trước nhà tại thôn K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Buộc anh S phải có nghĩa vụ trả cho ông X giá trị tài sản trên đất là 7.424.000 đồng.

\* Án phí: Ông Hà Duy X được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Anh Nguyễn Đức S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Đức S số tiền 5.494.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010838 ngày 24/5/2022 và biên lai thu số 0015101 ngày 28/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004038 ngày 22/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hà Duy X phải trả cho ông Nguyễn Đức S số tiền 5.080.000 đồng tiền chi phí thẩm định đo đạc, định giá.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu, ngoài số tiền phải trả, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Nguyễn Hải Vinh**