

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 83/2025/DS-PT
Ngày: 15 tháng 7 năm 2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng
Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

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

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2025/TLPT-DS ngày 19/02/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2025/QĐ-PT ngày 13/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Giáp Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Nhật L - Luật sư, Công ty TNHH H. Địa chỉ: số F, phố N, phường T, thành phố B (nay là số F, phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh).

- Bị đơn:

1. Ông Lý Văn S, sinh năm 1963 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Văn S:

1.1 Bà Lâm Thị P, sinh năm 1981.

1.2 Anh Lý Lâm D, sinh năm 2008;

Đại diện hợp pháp của anh Lý Lâm D: bà Lâm Thị P, sinh năm 1981. Địa chỉ: thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

2. Bà Lâm Thị P, sinh năm 1981. Địa chỉ: thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mai Thị Kim T, sinh năm 1977;

2. Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1954;

3. Bà Trương Thị M, sinh năm 1956;

4. Anh Ngô Trung K, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

5. Ông Đào Ngọc T2, sinh năm 1965. Địa chỉ: thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

6. Chị Đào Thị T3, sinh năm 1999. Địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện M, Hà Nội (nay là thôn Đ, xã T, thành phố Hà Nội).

7. Chị Đào Thị Trà M1, sinh năm 2002. Địa chỉ: thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

Đại diện theo ủy quyền của ông T2, chị T3, chị M1: bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

8. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang;

9. Ủy ban nhân dân xã K, huyện L;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang và UBND xã K, huyện L: Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Bắc Ninh.

(Bà Đ, bà P, Luật sư Nguyễn Thị Nhật L có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

- Người kháng cáo: bị đơn ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: gia đình bà có diện tích đất 248m² (đất ở) tại địa chỉ thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang; được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S597055, số vào 00588 QSDĐ/QĐ số 270 QĐ-UB(H) ngày 20/6/2001. Đến năm 2021, do chính sách của Nhà nước cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà làm hồ sơ xin cấp đổi sổ từ sổ “đỏ” sang sổ “hồng”. Ngày 06/01/2022, gia đình bà được UBND huyện L cấp lại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 621071 tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 58, diện tích 259,8m² (Trong đó 248m² mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, 11,8m² đất trồng cây lâu năm); diện tích đất sau khi cấp đổi có tăng nhưng do sai số đo đạc, còn vị trí đất gia đình bà không thay đổi.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, hộ gia đình bà có các thành viên: chồng bà là ông Đào Ngọc T2; con Đào Thị T3, sinh năm 1999, ngoài ra bà còn con Đào Thị Trà M1, sinh năm 2002; Đào Trí T4, sinh năm 2008. Gia đình bà sinh sống ổn định, lâu dài và không tranh chấp với ai.

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà sử dụng đất từ khoảng những năm 1998; vào năm 2015, gia đình bà xây nhà kiên cố và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Giáp ranh với đất nhà bà là đất của vợ chồng ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P; ông S, bà P nhận chuyển nhượng đất lại của gia đình ông Ngô Văn T5. Thời điểm gia đình ông T5 sử dụng đất thì gia đình nhà bà không có tranh chấp. Khi xây nhà vào năm 2015, gia đình bà để một phần đất lại khoảng 08m² giáp ranh với đất ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P để làm rãnh thoát nước.

Đến khoảng năm 2022, nhà ông Lý Văn S và vợ là Lâm Thị P đã lợp mái tôn chõm sang nhà bà làm ngấm, mố đoạn gầm cầu thang và ngoài bán mái của nhà bà (chỗ bán hàng) bị nở tường và ngấm nước và để rãnh thoát nước thải không hợp vệ sinh chảy ra môi trường xung quanh tràn lan, gây mất vệ sinh nên hai bên xảy ra tranh chấp và đã được UBND xã K tiến hành lập biên bản hòa giải nhưng không thành. Do có sự việc gia đình ông S, bà P làm mái tôn chõm sang gây ngấm tường nên gia đình bà phát hiện vào năm 2019 gia đình ông S, bà P phá công trình cũ của gia đình nhà ông T5 xây lại công trình phụ đã xây luôn cả phần đất 08m² của gia đình bà.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bị đơn ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P trả lại cho gia đình bà phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 7,8m² đất ở.

- Yêu cầu ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P tháo dỡ phần mái tôn lắp vào tường nhà bà và bồi thường thiệt hại do việc lắp mái tôn 36 đến 37m dẫn đến nước thải thấm gây ẩm mốc và thiệt hại công trình trong nhà. Thiệt hại ước tính khoảng 20.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do hai bên đã thỏa thuận xong bồi thường thiệt hại tường ngấm nước nên bà rút yêu cầu khởi kiện này.

Đối với việc gia đình ông S, bà P thải nước gây ô nhiễm môi trường, nay gia đình bà P, ông S đã lắp ống thoát nước, bà đề nghị gia đình bà P ông S phải xê dịch ống thoát nước bằng nhựa cách xa tường gia đình bà, sau bà không yêu cầu vấn đề này nữa.

Đến nay, bà chỉ yêu cầu ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P trả lại cho vợ chồng bà phần diện tích đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 7,8m² đất ở. Về tài sản trên đất tranh chấp, hiện nay gia đình ông S, bà P đang xây 01 nhà vệ sinh, bà đề nghị buộc tháo dỡ công trình đang xây dựng trên diện tích đất 7,8m², trả lại mặt bằng đất cho gia đình bà. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Ông Đào Ngọc T2, chị Đào Thị T3, chị Đào Thị Trà M1 đều ủy quyền cho bà và quan điểm đều thống nhất quan điểm trình bày như trên của bà.

Bị đơn bà Lâm Thị P trình bày: vào năm 2008, gia đình bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m² tại địa chỉ thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang, nguồn gốc đất là của ông Ngô Văn T5 (đã chết năm 2012), vợ ông T5 là bà Mai Thị Kim T, sinh năm 1977 (hiện bà đang ở thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang), đất được cấp giấy CNQSDĐ, vào sổ cấp GCNQSDĐ 00722QSDĐ số 270QĐ-UB (H) ngày 20/6/2001 đứng tên hộ ông Ngô Văn T5. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông T5, bà T, gia đình bà sử dụng luôn từ năm 2008 nhưng hiện nay chưa làm thủ tục sang tên. Bố ông T5 tên là Ngô Văn T1, sinh năm 1954; mẹ ông T5 tên là Trương Thị M, sinh năm 1956; con của ông T5 là Ngô Trung K, sinh năm 2000, Ngô Mai A, sinh năm 2008; cùng địa chỉ bà T.

Tài sản trên đất khi gia đình bà nhận chuyển nhượng vào năm 2008 đã có 01 nhà ống cấp 4, có công trình đằng sau. Phần công trình phụ của đất giáp với gia đình bà Nguyễn Thị Đ. Trong quá trình sử dụng, năm 2019, gia đình bà phá công trình phụ cũ của gia đình bà T và xây mới công trình phụ (gồm nhà vệ sinh, nhà tắm), vẫn xây trên nền nhà vệ sinh cũ của gia đình bà T. Đến khoảng tháng 01/2023, gia đình bà Đ tranh chấp cho rằng gia đình bà lấn đất và đường thoát nước thấm sang nhà bà Đ, hai bên đã hòa giải nhưng không thành.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ cho rằng gia đình bà xây lấn sang đất nhà bà Đ diện tích 7,8m² là không đúng, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Bà xác định hiện nay gia đình bà đang sử dụng thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì từ trước đến nay bà nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà T thì gia đình bà vẫn sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định, khi xây dựng từ năm 2019 bà Đ không có ý kiến gì.

Về việc gia đình bà nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà T hai bên không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này. Trong trường hợp bà phải trả lại đất cho gia đình bà Đ thì bà không yêu cầu gia đình bà T (chủ đất cũ) phải bồi thường thiệt hại gì từ việc chuyển nhượng đất không đúng với thỏa thuận khi bàn giao đất trong vụ án này. Nếu có yêu cầu bà sẽ đề nghị giải quyết bằng vụ án khác.

Bị đơn ông Lý Văn S thống nhất quan điểm trình bày trên của bà Lâm Thị P.

Bà Mai Thị Kim T trình bày: gia đình bà có diện tích đất 100m² tại địa chỉ thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh), đất được

cấp giấy CNQSDĐ, vào sổ cấp GCNQSDĐ 00722QSDĐ số 270QĐ-UB (H) ngày 20/6/2001, đứng tên hộ ông Ngô Văn T5 (là chồng bà, đã chết năm 2012). Gia đình bà chuyển nhượng diện tích đất trên và tài sản trên đất gồm có 01 nhà cấp 4 và công trình phụ cho gia đình ông S, bà P, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy viết tay, gia đình bà đã bàn giao sổ đỏ và đất cho ông S, bà P sử dụng đã lâu (bà không nhớ chính xác năm chuyển nhượng) nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Diện tích đất trên giáp đất gia đình bà Đ. Khi chuyển nhượng đất cho ông S, bà P, tài sản trên đất có 01 nhà và công trình phụ nhưng vị trí công trình gia đình bà xây dựng trước kia do lâu ngày bà cũng không nhớ được ở vị trí nào, bà chỉ biết chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Nay bà Đ và bà P tranh chấp đất với nhau bà đề nghị Tòa án giải quyết theo diện tích đất bà được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong vụ án này, bà xác định không liên quan gì đối với diện tích đất và tài sản trên đất tranh chấp, do toàn quyền vợ chồng ông S, bà P quyết định; bà không có yêu cầu gì; bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào người liên quan, bà từ chối tham gia tố tụng, đề nghị vắng mặt các buổi làm việc cũng như phiên tòa giải quyết vụ án các cấp.

Ông Ngô Văn T1, bà Trương Thị M đều trình bày: ông, bà là bố, mẹ đẻ của anh Ngô Văn T5 (chết năm 2012); ông, bà đều xác định không liên quan và không có yêu cầu gì đối với diện tích đất 100m² tại địa chỉ thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang, đất được cấp giấy CNQSDĐ, vào sổ cấp GCNQSDĐ 00722QSDĐ số 270QĐ-UB (H) ngày 20/6/2001, đứng tên hộ ông Ngô Văn T5. Đề nghị Tòa án không đưa ông, bà vào người liên quan; ông, bà từ chối tham gia tố tụng.

Anh Ngô Trung K trình bày: anh là con của ông Ngô Văn T5, bà Mai Thị Kim T, anh xác định không liên quan và không có yêu cầu gì đối với diện tích đất 100m² tại địa chỉ thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang, đất được cấp giấy CNQSDĐ, vào sổ cấp GCNQSDĐ 00722QSDĐ số 270QĐ-UB (H) ngày 20/6/2001, đứng tên hộ ông Ngô Văn T5. Đề nghị Tòa án không đưa anh vào người liên quan, anh từ chối tham gia tố tụng.

UBND huyện L trình bày: về nguồn gốc đất của hai gia đình bà Đ, ông S sử dụng từ năm nào, cấp sổ lần đầu vào năm nào, sổ sổ cấp, diện tích đề nghị Tòa án căn cứ vào thông tin UBND xã K cung cấp.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị Đ được cấp số Sêri S 597055, sổ vào sổ cấp giấy 00588 do UBND huyện L cấp ngày 20/6/2001 với diện tích: 248m² đất ở; nay được cấp đổi theo bản đồ địa chính là GCN số Sêri ĐĐ 621071, sổ vào sổ cấp giấy CH 02656 do UBND huyện L cấp ngày 06/01/2022 với diện tích 259,8m² (trong đó, đất ở tại nông thôn: 248m²; đất trồng cây lâu năm: 11,8m²).

Theo sơ đồ các cạnh biểu thị trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà Đ được cấp năm 2022 thì khi cộng các cạnh lại theo hình thê thửa đất thì diện tích đất là 248,3m², không chuẩn so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; trong GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Đ ghi diện tích là 259,8m². Có sự khác nhau này là do sai sót khi in ấn sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, để giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đất 259,8m² của hộ bà Đ theo hình thê thửa đất tại kết quả đo đạc bản đồ địa chính năm 2018 của xã K đã được nghiệm thu.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đ và hộ ông ông Ngô Văn T5 (đã chết) được UBND huyện L có số Sêri S 597189, số vào sổ cấp giấy 00722 do UBND ngày 20/6/2001 với diện tích 100m² đất ở; UBND huyện L cấp theo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Trình tự thủ tục cấp đổi lại đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Đ vào năm 2002, UBND huyện L thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với phần đất hiện trạng thực tế gia đình bà Đ, bà P đang sử dụng có sự chênh lệch, giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp; Nếu trong trường hợp các hộ không nhận chuyển nhượng, tặng cho thêm đất từ ai cũng như không chuyển nhượng cho ai thì việc giảm diện tích là do sai số đo đạc. Đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu thu thập, giải quyết vụ án theo quy định.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp 7,8m² hiện nay, phần đất này các bên đang xây công trình thì xác định là loại đất thổ cư.

UBND xã K **trình bày:** nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình bà Đ: hộ bà Nguyễn Thị Đ được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số sêri S 597055, số vào sổ cấp giấy 00588, ngày 20/6/2001 với diện tích 248m² đất ở. Nay được cấp đổi theo bản đồ địa chính là GCN số sêri ĐĐ 621071, số vào sổ cấp giấy CH 02656 do UBND huyện L cấp ngày 06/01/2022 với diện tích 259,8m² (đất ở tại nông thôn: 248m²; đất trồng cây lâu năm: 11,8m²). Hộ bà Đ đã xây nhà ở (nhà cấp 4) trên đất từ tháng 9/1998 đến năm 2015 thì xây nhà mới (đang ở hiện nay). Vành lao được xây từ năm 1999 và bị đổ đến năm 2019 thì xây lại. Trước khi xảy ra tranh chấp với gia đình ông S thì sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của gia đình ông S: hộ ông Ngô Văn T5 (đã chết) được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri S 597189, số vào sổ cấp giấy 00722, ngày 20/6/2001 với diện tích 100m² đất ở. Đến tháng 12/2008, ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P mua đất của ông Ngô Văn T5; đến tháng 01/2009 thì 02 bên bàn giao sổ đỏ, nhà đất nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động. Trước khi mua đất đã có sẵn nhà ở, bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn, chuồng gà... gia đình ông S ở và sử dụng trên toàn bộ nhà cũ và công trình phụ của ông T5 để lại. Đến tháng 6/2019, gia đình ông S phá bếp, chuồng lợn, chuồng gà, nhà vệ sinh 02

ngăn để xây lại nhà vệ sinh tự hoại như hiện nay. Việc giải quyết tranh chấp đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh, trưởng thôn Cống, xã K (ông Lý Văn C) cho biết: ông là trưởng thôn và cũng là người dân sống lâu năm tại thôn C, xã K; tuy nhiên, ông chỉ nắm được việc gia đình bà Đ, gia đình ông S có đất giáp ranh với nhau, còn quá trình sử dụng như nào ông không biết rõ.

Lời khai người làm chứng là ông Lâm Quốc T6: ông là người dân sống giáp ranh với đất gia đình bà Đ, ông chỉ nắm được việc gia đình bà Đ, gia đình ông S có đất giáp ranh nhau, còn quá trình sử dụng như thế nào thì ông không nắm được.

Lời khai người làm chứng là bà Lâm Thị A: bà là người dân sống giáp ranh với đất gia đình bà P, bà chỉ biết được việc gia đình bà Đ, gia đình ông S có đất giáp ranh nhau, còn quá trình sử dụng như nào bà không nắm được.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản ngày 15/8/2024:

Diện tích đất tranh chấp $7,8m^2$ (đất ở tại nông thôn) hiện nay theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2024 có giá 10.000.000 đồng/ m^2 .

Tài sản trên đất tranh chấp: Trên diện tích đất $7,8m^2$ gia đình ông S, bà P có xây 01 nhà vệ sinh loại A có diện tích $8,33m^2$ có giá 1.560.000/ m^2 .

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh) đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc vợ chồng ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P phải trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ và ông Đào Ngọc T2 diện tích đất $7,8m^2$ (đất ở nông thôn) tại thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang, từ các điểm A-B-C-D (có sơ đồ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ công trình nhà vệ sinh xây trên diện tích đất tranh chấp $7,8m^2$ để trả lại mặt bằng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Đào Ngọc T2.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P tháo dỡ phần mái tôn lắp vào tường và bồi thường thiệt hại 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/12/2024, bị đơn ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm: bà Lâm Thị P yêu cầu xem xét đo đạc lại diện tích đất tranh chấp giữa các bên. Kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 7,5m² thuộc các điểm E-E1-F-F1 nằm trong diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đ, do hộ bà P đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Theo kết quả đo đạc lại thì diện tích đất mà ông S, bà P lấn chiếm là 7,5m² nên bà yêu cầu ông S, bà P phải trả diện tích đất lấn chiếm là 7,5 m². Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn.

Các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Lâm Thị P, ông Lý Văn S (do bà Lâm Thị P kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: từ khi nhận chuyển nhượng thì gia đình sử dụng ổn định đến nay, không có thay đổi về vị trí thửa đất. Ngoài đang có tranh chấp với hộ bà Đ thì gia đình không còn tranh chấp với ai khác về ranh giới, mốc giới. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Ngô Văn T5 và bà Mai Thị Kim T thì bà không có ý kiến gì. Cũng không nghe nói gì về việc có khiếu nại đối với việc cấp giấy này. Tuy nhiên, bà đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để bà làm đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai xem xét lại ranh giới của hai thửa đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình bà P trả diện tích đất tranh chấp 7,5m² và tháo dỡ, di chuyển toàn bộ công trình nhà vệ sinh xây trên diện tích đất tranh chấp để trả lại mặt bằng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Đào Ngọc T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự: theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh), cụ thể:

Căn cứ Điều 166; khoản 4 Điều 225; 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Khoản 2 Điều 5; điểm a, khoản 2 Điều 10; Điều 166; 175; 176 Luật đất đai 2013; khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc vợ chồng ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P phải trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ và ông Đào Ngọc T2 diện tích đất 7,5m² (đất ở nông thôn) tại thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Buộc vợ chồng ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ công trình nhà vệ sinh xây trên diện tích đất tranh chấp 7,5m² để trả lại mặt bằng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Đào Ngọc T2.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P tháo dỡ phần mái tôn lắp vào tường và bồi thường thiệt hại 20.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: ông Lý Văn S (do bà P và anh D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và bà Lâm Thị P phải chịu 18.680.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại số tiền 4.080.000 đồng khi ông Lý Văn S (do bà P và anh D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và bà Lâm Thị P nộp.

- Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lý Văn S (do bà P và anh D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Bà Lâm Thị P phải chịu 1.875.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà P và anh D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005989 ngày 26/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn.

Trả lại ông S (do bà P và anh D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà P số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo các biên lai thu tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện L và UBND xã K do UBND xã K, tỉnh Bắc Ninh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có kháng cáo; Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P:

[2.1] Về nội dung vụ án: căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Hộ bà Nguyễn Thị Đ, ông Đào Ngọc T2 sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ 85, có diện tích đất 248m² (đất ở) tại địa chỉ thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh), được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2001; được cấp đổi theo bản đồ địa chính là GCN số seri ĐĐ 621071, số vào sổ cấp giấy CH 02656 do UBND huyện L cấp ngày 06/01/2022 với diện tích 259,8m² (trong đó, đất ở tại nông thôn: 248m²; đất trồng cây lâu năm: 11,8m²). Diện tích đất của gia đình bà Đ sau khi cấp đổi có tăng do sai số đo đạc, còn vị trí thửa đất không thay đổi.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình ông S: hộ ông Ngô Văn T5 (đã chết) được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri S 597189, số vào sổ cấp giấy 00722 ngày 20/6/2001 với diện tích 100m² đất ở. Đến tháng 12 năm 2008, ông S, bà P nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông T5, bà T. Gia đình bà P, ông S đã sử dụng thửa đất từ năm 2008 đến nay nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động.

Hai thửa đất của hộ bà Đ và hộ ông T5 giáp ranh với nhau và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm năm 2001. Hộ bà Đ được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2022. Việc cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên không có khiếu kiện hay thắc mắc gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất (năm 2008) đến năm 2019 gia đình ông S, bà P đã phá công trình phụ cũ và xây dựng nhà vệ sinh mới, giữa gia đình bà Đ với gia đình bà P đã xảy ra tranh chấp.

[2.2] Tại cấp sơ thẩm, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đơn vị đo đạc đã dùng phương pháp chiếu trùng khít giữa sơ đồ hiện trạng thực tế hiện nay với hiện trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai hộ, kết quả đo đạc xác định phần diện tích đất tranh chấp là 7,8m². Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn bà Lâm Thị P yêu cầu đo đạc lại thửa đất, kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 7,5m². Diện tích đất tranh chấp 7,5m² do gia đình bà P đang quản lý sử dụng nhưng nằm trong thửa đất số 58, tờ bản đồ số 85 mà hộ bà Đ được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 621071 ngày 06/01/2022.

[2.3] Từ những phân tích trên đây, bà Nguyễn Thị Đ và ông Đào Ngọc T2 yêu cầu ông Lý Văn S và bà Lâm Thị P phải trả lại diện tích đất 7,5m² tại thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh) là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 - Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166 - Luật đất đai 2013.

Đối với yêu cầu buộc tháo dỡ, di chuyển tài sản trên đất tranh chấp thì thấy: Trên diện tích đất tranh chấp 7,5m² ông S, bà P có xây dựng nhà vệ sinh (diện tích đất tranh chấp là một phần của nhà vệ sinh). Nhà vệ sinh của gia đình ông S, bà P xây tách biệt với công trình nhà. Xét thấy có thể tháo dỡ, di dời công trình này mà không ảnh hưởng gì đến công trình khác nên cần buộc bà P, ông S (do bà P và anh D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải tháo dỡ, di chuyển phần nhà vệ sinh xây trên diện tích đất tranh chấp 7,5m² để trả lại mặt bằng cho vợ chồng bà Đ, ông T2.

[2.4] Từ những nhận định trên, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu ông S, bà P phải tháo dỡ, di chuyển công trình trên diện tích đất tranh chấp và trả lại cho bà Đ quyền sử dụng diện tích đất này là phù hợp. Ông S, bà P kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, do bà Đ có thay đổi yêu cầu khởi kiện do diện tích đất tranh chấp thay đổi (từ 7,8m² thay bằng 7,5 m²), do đó, cần sửa bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh) như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Lý Văn S (do bà P và anh D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà Lâm Thị P phải chịu 18.680.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại số tiền 4.080.000 đồng khi ông Lý Văn S (do bà P và anh D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà Lâm Thị P nộp.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận nên bị đơn ông Lý Văn S, bà Lâm Thị P phải chịu án phí theo quy định. Ông S là người cao tuổi, đã chết nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S là bà Lâm Thị P, anh Lý Lâm D cũng được miễn án phí đối với phần của ông S.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Văn S (do bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà Lâm Thị P; sửa Bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh).

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bị đơn ông Lý Văn S (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D) và bà Lâm Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Đào Ngọc T2 diện tích đất 7,5m² là hình E1-E-F1-F thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 85 tại thôn C, xã K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh)

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Buộc bị đơn ông Lý Văn S (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D) và bà Lâm Thị P phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ công trình nhà vệ sinh xây trên diện tích đất tranh chấp 7,5m² để trả lại mặt bằng cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Đào Ngọc T2.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu ông Lý Văn S (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D) và bà Lâm Thị P tháo dỡ phần mái tôn lắp vào tường và bồi thường thiệt hại 20.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: ông Lý Văn S (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D) và bà Lâm Thị P phải chịu 18.680.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại số tiền 4.080.000 đồng khi bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D nộp.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lâm Thị P phải chịu 1.875.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D được miễn.
- Trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005989 ngày 26/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Bắc Ninh).

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Trả lại ông Lý Văn S (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lâm Thị P và anh Lý Lâm D) và bà Lâm Thị P số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu số 0002803 và 0002805 cùng ngày 27/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Bắc Ninh).

5. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Nguyễn Thị Hằng

Phạm Thị Chuyên