

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày 07-9-2022
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu
buộc chấm dứt hành vi tranh chấp”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hải Ninh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đặng Thị Lan Anh;
2. Bà Phạm Thị Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Duy Khánh – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thanh Thủy- Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu buộc chấm dứt hành vi tranh chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXX-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2022/QĐ-TA, ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Bách T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số *, đường Q, tổ 4, khối 8, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trung V1- Luật sư Văn phòng Luật sư V1; địa chỉ: Số 11, phố Đ, khu đô thị Phú Lộc IV, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Trương B; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 129, đường Q, tổ 4, khối 8, phường V, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961; có mặt.
2. Cháu Phan Gia M1; vắng mặt.
3. Cháu Phan Tú C1; vắng mặt.
4. Bà Bùi Thị L1; vắng mặt.
5. Ông Phạm Văn Th1; vắng mặt.
6. Ông Trần Văn N1; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số *, đường Q, tổ 4, khối 8, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

7. Bà Lê Thị Vân X; địa chỉ: Nhà số *, tổ 5, khối 1, thị trấn C2, huyện C2, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Mạnh và cháu Châu: Chị Lê Thị Vân X; địa chỉ: Nhà số 3, tổ 5, khối 1, thị trấn C2, huyện C2, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Vân X: Anh Phan Bách T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số *, đường Q, tổ 4, khối 8, phường V, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

8. Bà Lã Thị V2; vắng mặt.

9. Anh Phan Huy Th3; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số *, đường Q, tổ 4, khối 8, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

10. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Y- Chủ tịch UBND thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Hà- Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Phan Hải Z, địa chỉ: Số **, đường Q, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/01/2022, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Phan Bách T trình bày:

Ông, bà nội ông Phan Bách T là cụ Phan Văn K và cụ Nông Thị D(R); cụ K và cụ D sinh được ba người con là ông Phan Trương B, bà Phan Hải Z và bố ông là ông Phan Thành R1(tên gọi khác là Phan Văn R1). Năm 1982, bố mẹ ông kết hôn và sinh được hai người con là Phan Bách T và Phan Ngọc M1. Năm 2013, ông Phan Ngọc M1 chết; ông M1 có vợ là Lê Thị Vân X và hai con là Phan Gia M1, sinh năm 2006 và Phan Tú C1, sinh năm 2009.

Cụ Phan Văn K và bà Nông Thị D(R) có nhà, đất tại khu S1, xã Đ2, thị xã L (nay thuộc khối 8, phường V, thành phố L), tỉnh Lạng Sơn. Năm 1989, cụ K và cụ D lập giấy phân chia tài sản và quyền sử dụng đất tại khu S1, xã Đ2, thị xã L

cho các con. Năm 1992, cụ K chết, không để lại di chúc; ngày 01/10/1993 cụ D (R), mang giấy phân chia tài sản do hai cụ lập năm 1989 đến Ủy ban nhân dân xã Đ2, thị xã LạnL(nay là Ủy ban nhân dân phường V, thành phố L) chứng thực; ngày 09/10/1993 đến Văn phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Lạng Sơn công chứng.

Sau khi Văn bản phân chia tài sản được công chứng, cụ D (R) đã thông báo nội dung văn bản phân chia tài sản, nhà đất cho các con và ba người con được phân chia nhà, đất (là ông Phan Trương B, bà Phan Hải Z, ông Phan Thanh Đ) đều đã đồng ý và ký vào giấy phân chia tài sản. Nếu tính từ hướng thành phố Lạng Sơn đi vào thị trấn Q thì vị trí đất cụ K và cụ D chia cho ba người con như sau: Ô thứ nhất nhất là phần chia cho ông Phan Thanh R1; ô tiếp theo là phần chia cho ông Phan Trương B; ô tiếp theo nữa là phần chia cho bà Phan Hải Z. Theo giấy phân chia tài sản phần diện tích đất mà ông Phan Thanh R1 (bố ông) được chia có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp đường đi vào J; Tây giáp nhà ông S1; Bắc giáp vườn là ông Đ3; Đông giáp nhà đất ông Phan Trương B.

Ngay sau khi được phân chia nhà, đất bố mẹ ông đã xây tường bao quanh phần diện tích đất được chia và quản lý, sử dụng tài sản được chia. Bố ông đã đăng ký tên trên Sổ địa chính. Theo bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V lập năm 1997 và Sổ mục kê đất đai thì diện tích đất của bố ông là thửa số 54, diện tích 462,1m². Năm 1997, Nhà nước thực hiện dự án mở đường Quốc lộ 1A mới, diện tích đất nhà bố mẹ ông bị thu hồi một phần, phần diện tích đất còn lại khoảng 76m². Sau khi bị thu hồi nhà đất, năm 2000, bố mẹ ông đã xây dựng nhà trên thửa 54; bà nội Nông Thị D cũng xây dựng một căn nhà cấp 4 trên một phần diện tích đất thửa 54 mà bố ông đã được phân chia từ năm 1989. Năm 2010, cụ D chết; năm 2013 gia đình ông thực hiện việc kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54 với diện tích còn lại sau khi bị Nhà nước thu hồi làm đường Quốc lộ 1A là 75,4m² thì ông Phan Trương B tranh chấp một phần diện tích thửa số 54; ông Phan Trương B cho rằng nhà, đất trên diện tích 31,8m² là di sản của cụ D để lại; vụ kiện tranh chấp di sản thừa kế, tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình trên đất giữa nguyên đơn là ông (Phan Bách T) với bị đơn là ông Phan Trương B đã được Tòa án giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn và Bản án phúc thẩm số 03/2019/DS-PT ngày 10/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Theo kết quả giải quyết của hai Bản án trên thì di sản của cụ D để lại chỉ là trị giá công trình trên đất (tài sản trên đất), không bao gồm quyền sử dụng đất; diện tích đất 31,8m² là của ông Phan Thành R1 đã được bố mẹ là cụ K và cụ D chia cho từ năm 1989. Vì vậy, tại hai Bản án nêu trên đã quyết định xử cho ông được quyền quản lý, sử dụng diện tích 31,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V. Sau khi có bản án phúc thẩm ông đã yêu cầu thi hành án và sau đó làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) và ông đã được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất là 31,8m². Diện tích đất 31,8m² là một phần của thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V mà hiện nay gia đình ông đang quản lý, sử dụng.

Năm 2021, ông tiếp tục làm đơn đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại của thửa số 54 (nay trích đo làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ là thửa 166) là 43,6m², tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V; trên diện tích đất này đã có nhà cấp 4, ba gian do bố mẹ ông xây dựng thì ông Phan Trương B đến tranh chấp; ông Phan Trương B đã làm đơn đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông; ông Phan Trương B không chịu ký giáp ranh thửa đất (vì phần diện tích đất này giáp ranh với đất của ông Phan Trương B). Do vậy ông đã không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn Phan Bách T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Giải quyết cho ông Phan Bách T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 43,6m², thuộc thửa số 54 (trích đo làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ là thửa 166), tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn; gia đình ông tiếp tục được sở hữu tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, ba gian, diện tích nhà khoảng 43,0m².

- Buộc ông Phan Trương B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất là 43,6m², thuộc một phần thửa số 54 (trích đo làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ là thửa 166), tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn;

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/6/2022, nguyên đơn Phan Bách T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 55 tờ bản đồ số 34 do UBND thành phố Lạng Sơn đã cấp cho hộ bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B đối với diện tích đất 3,3m², kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp là thửa 51.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5].

Tại phiên tòa, theo kết quả đo đạc tại trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp, nguyên đơn Phan Bách T thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Giải quyết cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là 48,0m², thuộc một phần thửa số 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [A1,A2,B2,B1]; được sở hữu tài sản trên diện tích đất này là căn nhà cấp 4, ba gian, diện tích nhà khoảng 43,0m².

- Buộc ông Phan Trương B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất là 48,0m² thuộc một phần thửa số 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [A1,A2,B2,B1].

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết đối với: Diện tích đất 3,3m² và tài sản gắn liền với đất là bức tường xây thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34, kí hiệu 55.1 trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5]; không yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B diện tích đất 3,3m² này; đối với bức

tường xây sẽ để lại làm ranh giới đất, không yêu cầu giải quyết. Diện tích đất 9,7m² đất thuộc vỉa hè và tài sản gắn liền với đất là một phần nhà cấp 4 trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [B1,B2,A4,A5,A6]; đối với công trình là một phần nhà cấp 4 đã xây trên đất vỉa hè, khi nào nhà nước có yêu cầu tháo dỡ nguyên đơn sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình trả lại đất cho nhà nước.

Tại biên bản lấy lời khai các ngày 08/3/2022 và 08/4/2022 bị đơn ông Phan Trương B trình bày:

Vụ việc tranh chấp một phần thửa đất số 54 diện tích 31,8m² tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố L và tài sản trên đất giữa ông và ông Phan Bách T đã hơn 10 năm nay. Phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn và Bản án phúc thẩm số 03/2019/DS-PT ngày 10/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Hiện nay ông có đơn đề nghị giải quyết giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự số 11/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của TAND thành phố Lạng Sơn, Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2019/DS-PT ngày 10/01/2019 của TAND tỉnh Lạng Sơn và đã có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 28/QĐKNGĐT-VC1-DS ngày 19/11/2019; nhưng chưa có kết quả giải quyết Giám đốc thẩm.

Đối với diện tích nguyên đơn Phan Bách T yêu cầu giải quyết cùng nằm trong thửa đất tranh chấp, nên ông không nhất trí giải quyết. Ông đề nghị tạm dừng giải quyết vụ án thụ lý số: 09/2022/TLST-DS, ngày 17/02/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không viết bản tự khai, không có lời khai trình bày, vắng mặt tại phiên họp, phiên tòa.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà nhất trí toàn bộ lời trình bày và yêu cầu, đề nghị giải quyết của nguyên đơn Phan Bách T. Đối với quyền lợi của bà đối với đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp, bà từ chối hưởng tài sản, bà tự nguyện để lại phần bà được hưởng cho con trai là nguyên đơn Phan Bách T quản lý, sử dụng, sở hữu.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Vân X trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp, bà nhất trí với các ý kiến trình bày của nguyên đơn. Đối với quyền lợi của chồng bà là Phan Ngọc M1 đối với đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp, bà và các con bà từ chối hưởng tài sản, bà tự nguyện để lại toàn bộ phần chồng bà được hưởng cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, sở hữu.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L1, ông Phạm Văn Th1, ông Trần Văn N1 trình bày: Các ông bà thuê 03 gian nhà cấp 4 của bà Nguyễn Thị Th (mẹ của ông Phan Bách T) tại địa chỉ số 127, đường Q, tổ 4, khối 8, phường V, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn để kinh doanh. Ông Phạm Văn Th1 thuê được 15 năm, bà Bùi Thị L1 thuê được trên 20 năm; ông Trần Văn N1 thuê gần 20 năm. Trong thời gian thuê, các ông bà đã trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn

Thị Th; bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B đều không có ý kiến gì cả về nhà đất bà Nguyễn Thị Th cho thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Bách T đối với ông Phan Trương B đối với diện tích 48,0m², trên đất có 03 gian nhà cấp 4, là những gian nhà các ông bà đang thuê của nhà ông Phan Bách T; các ông bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Việc cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 55 diện tích 320,0m² tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn cho hộ ông Phan Trương B, bà Lã Thị V2, Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn đã thực hiện về trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp giấy, mẫu văn bản đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lã Thị V2, anh Phan Huy Th3 không có lời khai trình bày, vắng mặt tại phiên họp, phiên tòa.

Lời khai người làm chứng bà Phan Hải Z trình bày: Bà là bác ruột của nguyên đơn Phan Bách T, bị đơn Phan Trương B là anh trai bà. Giữa bà với ông Thắng không có mâu thuẫn. Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ bà là cụ K và cụ D (R). Sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường quốc lộ 1A, phần đất còn lại của thửa đất, năm 2000 cụ D xây nhà trên diện tích 31,8m², ông Phan Thành R1 xây nhà cấp 4 trên diện tích đất còn lại. Sau khi cụ D chết thì phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất 31,8m² trên đất có nhà cấp 4 của cụ Diện xây, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn có bản án số 03/2019/DS-PT ngày 10/01/2019 giải quyết; theo quyết định của bản án này, bà nhận được kỷ phần thừa kế trị giá 11.641.000 đồng, số tiền này bà đã nhận tại cơ quan Thi hành án. Tuy nhiên, bà vẫn chưa đồng ý với bản án, vì bản án chỉ chia nhà trên đất, không chia thừa kế đối với đất là không đúng. Bà đã ủy quyền miệng cho ông Phan Trương B để làm các thủ tục khiếu nại lên Tòa án cấp trên xem xét giải quyết đối với diện tích đất này, nhưng không nhận được thông tin về kết quả giải quyết của Tòa án cấp trên như thế nào, bà cũng không hỏi lại ông Bào và cũng không thấy ông Bào nói lại. Đối với diện tích 31,8m² nguyên đơn Phan Bách T đã kê khai và được cấp CNQSDĐ là thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34, việc ông Thắng kê khai cấp giấy bà không biết; phần diện tích đất này ông Thắng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên bà cũng không có ý kiến, yêu cầu giải quyết. Đối với phần diện tích đất em trai bà là Phan Thành R1 (Phan Văn Đô) xây dựng năm 2000 trên đất hiện nay có 03 ô nhà trọ, tiếp giáp thửa 174 tờ bản đồ số 34 là đất được các cụ Phan Văn K và Nông Thị D (R) chia cho em Phan Thành Đô, nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với đất và tài sản trên đất của thửa đất này, hiện nay anh Phan Bách T tranh chấp với ông Phan Trương, bà thấy việc công nhận cho anh Thắng là đúng, vì anh Thắng là con của ông Phan Thành R1 nên được hưởng quyền thừa kế theo quy định.

Ngày 19/5/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất đương sự chỉ dẫn đo đạc yêu cầu giải quyết tranh chấp, kết quả được thể hiện tại Trích đo khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần trắc địa

bản đồ và môi trường Sông Tô- Chi nhánh Lạng Sơn thực hiện như sau: Đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 54, số 55 tờ bản đồ số 34 Bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn. Đất tranh chấp có tổng diện tích 61m², có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 của ông Phan Bách T; phía Nam giáp vỉa hè đường Q; phía Tây giáp vỉa hè đường Quốc lộ 1A; phía Đông giáp thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34 của hộ bà Lã Thị V2; trong đó: 3,3m² thuộc thửa số 55 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lã Thị V2; 9,7m² thuộc đất vỉa hè; 48,0 m² thuộc thửa 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất tranh chấp có 01 ngôi nhà 01 tầng, tường xây gạch ba banh, mái lợp ngói, nền lát gạch, cao trung bình 2,7m, nhà cấp 4, loại nhà 3D. Hiện nay nguyên đơn Phan Bách T chia thành 03 gian, cho ông Trần Văn N1, ông Phạm Văn Th1, bà Bùi Thị L1 thuê. Trị giá đất tranh chấp 25.000.000 đồng/1m² x 61m², trị giá = 1.525.000.000đồng. Nhà cấp 4 loại nhà 3D, đơn giá 2.845.440 đồng /1m², nhà xây trên diện tích 61m², tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà là 20%, trị giá nhà hiện tại là 61m² x 2.845.440 đồng x 20% = 34.714.368 đồng. Tổng trị giá đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp là 1.559.714.368 đồng.

Nguyên đơn và người tham gia tố tụng phía nguyên đơn đều nhất trí với kết quả đo đạc về diện tích các thửa đất trên thực tế, nhất trí với kết quả định giá.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu giải quyết như trên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Th giữ nguyên ý kiến trình bày.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Xác định quan hệ tranh chấp là đúng Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật theo Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, về yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng 48,0m² đất tranh chấp thuộc thửa số 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, kí hiệu trên Trích đo khu đất tranh chấp thực hiện ngày 19/5/2022 có các đỉnh thửa [A1,A2,B2,B1] và được sở hữu tài sản gắn liền với đất tranh chấp. Buộc bị đơn Phan Trương B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 3,3m², tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34 kí hiệu thửa tạm 55.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5] và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này; diện tích 9,7m² đất vỉa hè và tài sản gắn liền với đất có các đỉnh thửa [B1,B2,A5,A6], do nguyên đơn rút yêu cầu.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc đất đai tổng là 11.250.000 đồng, không yêu cầu giải quyết; nguyên đơn đã nộp đủ tiền theo quy định, nên không đề nghị giải quyết.

Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Phan Bách T có đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, được sở hữu tài sản trên đất tranh chấp, buộc bị đơn Phan Trương B chấm dứt hành vi tranh chấp; đất tranh chấp địa chỉ tại Khối 8, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu buộc chấm dứt hành vi tranh chấp”, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án thành phố Lạng Sơn theo quy định tại khoản 9, 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Vân X, cháu Phan Gia M1, cháu Phan Tú C1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã ủy quyền cho nguyên đơn tham gia tố tụng; bà Bùi Thị L1, ông Phạm Văn Th1, ông Trần Văn N1 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Phan Trương B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lã Thị V2, Phan Huy Th3 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, do đó Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn Phan Trương B về việc yêu cầu tạm dừng thụ lý giải quyết vụ án, với lý do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và Bản án phúc thẩm số 02/2019/DS-PT ngày 10/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn giải quyết đối với diện tích 31,8m² thuộc một phần thửa đất số số 54, tờ bản đồ số 34 bị đơn khiếu nại giám đốc thẩm việc và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị giám đốc thẩm nên đang chờ kết quả giải quyết. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 83/VC1- VP ngày 11/5/2022 Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trả lời: Từ năm 2019 đến nay, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội không ban hành kháng nghị giám đốc thẩm số 28/QĐKNGĐT-VC1-DS ngày 19/01/2019 như Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn cung cấp; đồng thời không ban hành kháng nghị Giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2019/DS-PT ngày 10/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Mặt khác, diện tích nguyên đơn yêu cầu giải quyết trong vụ án là phần còn lại của thửa đất số số 54, tờ bản đồ số 34 (không trùng với diện tích 31,8m² thuộc một phần thửa đất số số 54, tờ bản đồ số 34 đã được giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2019/DS-PT ngày 10/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã có hiệu lực pháp luật). Do đó, việc yêu cầu tạm dừng thụ lý giải quyết vụ án là không có căn cứ.

[4] Theo bản Trích đo khu đất tranh chấp thực hiện theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2022 thì toàn bộ đất tranh chấp có diện tích 61,0m² có vị trí đỉnh thửa [A1,A2,A3,B2,A4,A5,A6,B1,B3]. Nguyên đơn ông Phan Bách T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 3,3m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34 kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp là thửa tạm 55.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5] và rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B đối với diện tích đất 3,3m² này; diện tích 9,7m² đất vỉa hè và tài sản gắn liền với đất có các đỉnh thửa [B1,B2,A5,A6]. Yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng 48,0m² đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tranh chấp thuộc thửa số 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, có các đỉnh thửa [A1,A2,B2,B1]; buộc bị đơn Phan Trương B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trong phạm vi khởi kiện ban đầu và trong phạm vi giải quyết diện tích đất đang tranh chấp, theo quy định tại Điều 70 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với tài sản trên diện tích đất 3,3m² thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34 kí hiệu thửa tạm 55.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5] là bức tường xây, nguyên đơn trình bày sẽ để lại làm ranh giới đất, không yêu cầu giải quyết. Tài sản trên diện tích 9,7m² thuộc đất vỉa hè có các đỉnh thửa [B1,B2,A5,A6] là một phần nhà cấp 4, nguyên đơn trình bày sẽ tháo dỡ khi nhà nước yêu cầu; về diện tích đất 9,7 m² đã được nhận tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, không yêu cầu giải quyết. Nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 3,3m² và tài sản gắn liền với đất là bức tường xây, thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34 kí hiệu thửa tạm 55.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5]; diện tích 9,7m² thuộc đất vỉa hè và tài sản gắn liền với đất là một phần nhà cấp 4, có các đỉnh thửa [B1,B2,A5,A6], rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34 phần diện tích đất 3,3m² kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp là thửa tạm 55.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5], xét thấy việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ quyết đối với yêu cầu đã rút.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu được sử dụng diện tích đất 48,0m² đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, ba gian thuộc thửa số 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, có các đỉnh thửa [A1,A2,B2,B1], xét thấy:

[7] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguồn gốc các thửa đất số 54, 55, 56 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn thuộc một phần thửa 321 và thửa 370 tờ bản đồ số 02 bản đồ giải thửa xã Đông Kinh do cụ Phan Văn Kđứng tên trên sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1989. Năm 1989 cụ Phan Văn Kvà vợ là cụ Nông Thị D(R) lập Giấy phân chia đất viết tay cho 03 con

ông Phan Trương B, bà Phan Hải Z, ông Phan Thành Đ2. Giấy phân chia đất này được chứng thực ngày 01/10/1993 và được công chứng ngày 09/10/1993, được các ông Phan Trương B, bà Phan Hải Z, ông Phan Thành Đ2 đồng ý và ký vào giấy phân chia tài sản. Theo bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn lập năm 1997 ông Phan Trương B đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 55 diện tích 386,6m², bà Phan Hải Z đứng tên chủ sử dụng đất thửa 56 diện tích 146,9m², ông Phan Thành Đ1 đứng tên chủ sử dụng đất thửa 54 diện tích 462,1m². Sau khi được phân chia đất, mỗi người con của cụ D, cụ K đã tự quản lý, sử dụng đất theo ranh giới tứ cận và phân đất được chia, hộ bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B ngày 13/9/2005 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 55, tờ bản đồ số 34 diện tích là 320m², đất hiện nay hộ ông Phan Trương B vẫn đang quản lý sử dụng (theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ thửa số 55, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện phía tây thửa đất là đường thẳng, giáp đất ông Phan Văn Đ2 và được ông Phan Văn Đ2 ký xác nhận); còn đất của bà Phan Hải Z được chia, bà Z đã chuyển nhượng cho người khác.

[8] Về quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp: Năm 1997 dự án mở đường Quốc lộ 1A mới, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34 của ông Phan Thành Đ1 bị thu hồi phần lớn diện tích. Phần diện tích đất còn lại không bị thu hồi khoảng 76m² (theo Biên bản ngày 01/11/2000 của UBND phường V về việc xác định diện tích không thu hồi đối với hộ ông Phan Thành Đ1 thì phần diện tích đất không thu hồi làm đường đối với hộ ông Phan Thành Đ1 còn lại chính là một phần thửa 54 có diện tích là 42,49m² có sơ đồ vẽ tay vị trí là diện tích đất hiện nay tranh chấp) năm 2000 cụ D xây dựng một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 31,8m². Sau khi cụ D chết xảy ra tranh chấp đất đai đối với diện tích đất 31,8m² và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 cụ D xây, tại Bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn và Bản án phúc thẩm số 03/2019/DS-PT ngày 10/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã nhận định diện tích 31,8m² là đất ông Phan Thành Đ1 đã được chia và giải quyết cho ông Phan Bách T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 31,8m² đất; năm 2021 ông Phan Bách T đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 174 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn. Phần đất còn lại liền kề nhà cụ D xây, năm 2000 ông Phan Thành Đ1 xây nhà cấp 4 ba gian, chính là xây trên diện tích đất đang tranh chấp, phía Bắc giáp thửa đất số 174 của nguyên đơn Phan Bách T, phía Đông giáp đất ông Phan Trương B thửa đất số 55.

[9] Người làm chứng bà Phan Hải Z khai phần đất đang tranh chấp 48m² là thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34 được các cụ K và cụ D chia cho ông Phan Thành Đ1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L1, ông Phạm Văn Th1, ông Trần Văn N1 đều khai các ông bà thuê gian nhà cấp 4 của bà Nguyễn Thị Th (mẹ đẻ nguyên đơn Phan Bách T) thuộc một phần diện tích đất đang có tranh chấp để kinh doanh, thời gian thuê đã lâu đều trên 15 năm, trong thời gian thuê, các ông bà đã trả tiền thuê nhà cho bà Thuận; vợ chồng ông Bào đều không ai có ý kiến gì về nhà đất bà Thuận cho thuê.

[10] Như vậy, từ các nhận định trên có cơ sở xác định diện tích 48,0m² đang tranh chấp ông Phan Thành R1 được bố mẹ là cụ K và cụ D chia cho và tài sản gắn liền với đất là do ông Phan Thành R1 xây dựng. Những người được quyền thừa kế tài sản của ông Phan Thành R1 là bà Nguyễn Thị Th, chị Lê Thị Vân X (đồng thời là người giám hộ của các cháu Phan Gia M1, Phan Tú C1) đều nhất trí cho phần mình được quyền nhận thừa kế cho nguyên đơn Phan Bắc Thắng được quản lý, sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất là có căn cứ chấp nhận.

[11] Do có căn cứ chấp nhận nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp, nên việc bị đơn có hành vi làm đơn đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Bách T là không đúng, gây cản trở quyền của người sử dụng đất. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Phan Trương B chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất là 48,0m² thuộc một phần thửa số 54 (nay trích đo để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 166), tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn.

[12] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc đất đai với tổng số tiền 11.250.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xác nhận ông Phan Bách T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[13] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn phải chịu tiền án dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Trả lại ông Phan Bách T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000771 ngày 17/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[14] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Nhận định này cũng phù hợp với ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 164, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 229; khoản 2 Điều 244; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Bách T. Ông Phan Bách T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 48,0m² và được sở hữu tài sản trên diện tích đất 48,0m² thuộc thửa đất số 54 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [A1,A2, A5,A6].

2. Ông Phan Bách T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thuộc thửa số 54 tờ bản đồ số 34 bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bị đơn Phan Trương Bào chấm dứt hành vi tranh chấp diện tích 48,0m² thuộc thửa số 54 tờ bản đồ số 34, bản đồ địa chính phường V, thành phố Lạng Sơn, kí hiệu trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [A1,A2, A5,A6].

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quản lý, sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lã Thị V2, ông Phan Trương B đối với diện tích đất 3,3m² thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 34, thể hiện trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp kí hiệu là thửa tạm 55.1 có các đỉnh thửa [A2,A3,A4,A5] và diện tích 9,7m² đất vỉa hè và tài sản gắn liền với đất thể hiện trên Mảnh trích đo khu đất tranh chấp có các đỉnh thửa [B1,B2,A4,A5,A6], do nguyên đơn rút yêu cầu.

(Cụ thể các phía tiếp giáp, diện tích của các thửa đất, số đo các cạnh theo Mảnh trích đo khu đất tranh chấp, cấp kèm theo bản án).

5. Về án phí: Bị đơn Phan Trương B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch sung công quỹ Nhà nước.

Nguyên đơn Phan Bách T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Phan Bách T 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000771 ngày 17/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 án dân sự, người phải thi

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND thành phố Lạng Sơn;
- Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hải Ninh