

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 59/2023/DS-PT

Ngày: 20/02/2023

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất
và yêu cầu hủy một phần
GCNQSDĐ.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trọng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cường;

Bà Phan Thị Vân Hương.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Trung, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại Phòng xét xử trực tuyến trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và Phòng xét xử trực tuyến trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 385/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 998/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vi Xuân K, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Hoàng Thị Kim K1 - Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lý Thế C, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1966, có mặt.
- Bà Hoàng Hải P, sinh năm 1956, có mặt.
- Bà Đặng Thị L, sinh năm 1960, có mặt.
- Bà Phùng Thị M, sinh năm 1965, có mặt.
- Ông Vi Duy L1, sinh năm 1989, vắng mặt.
- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1994, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị T, ông Vũ Duy L2, bà Phạm Thị T1: Ông Vi Xuân K, sinh năm 1966, có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chiến H - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Vi Xuân K trình bày như sau:

Năm 1992 gia đình ông Vi Xuân K chuyển từ xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn đến mua đất của ông Hà Tất D tại khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 20/12/2004 ông Vi Xuân K được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19c với diện tích 203,4m² đất ở tại đô thị thuộc khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, thửa đất của ông Vi Xuân K giáp ranh với thửa đất số 72 của hộ bà Phùng Thị M và thửa đất số 55 của hộ ông Hoàng Văn Đ bà Đặng Thị L.

Năm 2010 ông Lý Thế C đến mua đất của ông Hoàng Văn Đ bà Đặng Thị L, đến ngày 27/10/2010 hộ ông Lý Thế C được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19d với diện tích 95,7m².

Việc UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lý Thế C tại thửa đất số 54 đã cấp trùng vào thửa đất số 78 của ông Vi Xuân K với diện tích là 1,6m². Sau đó ông Vi Xuân K đã làm đơn gửi UBND thị trấn Đ để yêu cầu giải quyết, tại Biên bản làm việc ngày 23/10/2020 của UBND thị trấn Đ đã kết luận các nội dung trên là đúng và ông Lý Thế C đã chấp nhận sẽ thực hiện việc tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại đất cho ông Vi Xuân K. Nhưng sau đó ông Lý Thế C không thực hiện.

Ngoài ra, khi cấp GCNQSDĐ cho ông Lý Thế C còn cấp trùng vào thửa đất số 77 là đất vườn của ông Vi Xuân K đã sử dụng từ năm 1992, nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ diện tích cấp trùng vào thửa đất số 77 là 4,9m², hiện nay ông Lý Thế C sử dụng để làm bếp, công trình phụ. Đồng thời ông Lý Thế C còn đang

lấn chiếm sử dụng 4,2m² đất thuộc thửa đất số 77 để lợp mái tôn làm sân. Thửa đất số 77 gia đình ông Vi Xuân K đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992 không có tranh chấp với ai, thể hiện trong sổ mục kê đất đai thì thửa đất này được quy chủ cho Vi Xuân K2, đây là sai sót do cán bộ ghi nhầm, vì từ trước đến nay không có ai tên Vi Xuân K2 sử dụng thửa đất này, thực chất là Vi Xuân K quản lý, sử dụng.

Nay ông Vi Xuân K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Thế C trả lại 1,6m² đất tại thửa đất số 78 và diện tích 9,1m² đất tại thửa đất số 77. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền là UBND huyện Đ lại GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lý Thế C, trường hợp UBND huyện Đ không thu hồi ông đề nghị Tòa án hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp trùng vào diện tích đất của ông Vi Xuân K. Yêu cầu ông Lý Thế C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông Vi Xuân K.

* Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ông Vi Xuân K yêu cầu Tòa án giải quyết: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 77, 78 tờ bản đồ số 19c và thửa 54 tờ bản đồ số 19d của thị trấn Đ, có tổng diện tích tranh chấp là 11,81 m².

* Tại phiên tòa, ông Vi Xuân K yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại một phần các thửa đất 54, 77, 78. Cụ thể được thể hiện trên mảnh trích đo tại các thửa 54.1, diện tích 1,58m²; thửa 54.2, diện tích 0,23m²; thửa 54.3, diện tích 2,37m²; thửa số 77.1, diện tích 2,75m²; thửa 77.2 diện tích 0,78m²; thửa 77.3, diện tích 1,72m²; thửa 78.1, diện tích 1,28m²; thửa 78.2, diện tích 0,20m².

- Yêu cầu ông Lý Thế C tháo dỡ toàn bộ công trình ông Lý Thế C đã xây trên các thửa đất 77.2; 77.3; 78.2; 54.1; 54.3.

- Yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lý Thế C nhưng đã cấp trùng lên một phần thửa số 54, 77, 78. Cụ thể theo mảnh trích đo là thửa số 54.1; 54.2; 54.3; 78.1; 78.2; 78.3; 77.1; 77.6.

- Không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích tại thửa 72.1 diện tích 0,90m².

2. Bị đơn ông Lý Thế C trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19d với diện tích là 95,7 m² là do vợ chồng ông mua của ông Hoàng Văn Đ và bà Đặng Thị L từ năm 2010; thửa đất của ông giáp với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19c của ông Vi Xuân K và tiếp giáp với thửa đất số 77. Giữa thửa đất của gia đình nhà ông và thửa đất của ông Vi Xuân K có một rãnh thoát nước. Sau khi nhận chuyển nhượng, cũng trong năm 2010 gia đình ông làm nhà đúng với diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay gia đình ông sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Đến tháng 10 năm 2020 ông Vi Xuân K gửi đơn đến chính quyền khu yêu cầu giải quyết tranh chấp. Quá trình giải quyết ở khu hai

bên không thỏa thuận được nên tiếp tục giải quyết ở Ủy ban nhân dân thị trấn Đ nhưng không thành.

Đối với việc ông Vi Xuân K cho rằng thửa đất của ông cấp trùng lên thửa đất số 78 là không đúng vì ông Vi Xuân K đã xây dựng tường rào theo ranh giới thửa đất ông Vi Xuân K được cấp GCNQSDĐ và tường rào sát với rãnh thoát nước. Phía gia đình ông Lý Thế C khi xây dựng bức tường ông vẫn để chừa phần rãnh nước để sử dụng chung.

Đối với diện tích của thửa đất số 77 trước đây là một rãnh sâu có vũng nước. Năm 2011 ông Lý Thế C làm bể ngầm ở một phần diện tích thửa 77 sát với nhà ông và đóng cọc lấp đất xuống chính là phần diện tích hiện nay đang tranh chấp. Thửa đất số 77 trước đây là ruộng của bà Vi Thị K3 nhưng đã bỏ hoang từ lâu.

Nay ông Vi Xuân K yêu cầu ông trả lại diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 77, 78 tờ bản đồ số 19c và một phần thửa số 54 tờ bản đồ số 19d, thị trấn Đ, có tổng diện tích tranh chấp là 10,91 m², buộc ông tháo dỡ công trình trên đất ông không nhất trí. Đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông, ông nhất trí. Ông Vi Xuân K rút yêu cầu giải quyết tranh chấp phần diện tích tại thửa tạm số 72.1 với diện tích 0,90 m² ông nhất trí, vì phần diện tích này ông không tranh chấp với ông Vi Xuân K.

3. Quan điểm của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn là bà Hoàng Thị T, anh Vi Duy L1, chị Phạm Thị T1 nhất trí ý kiến trình bày của ông Vi Xuân K.

3.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn là bà Hoàng Hải P thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Vi Xuân K với ông Lý Thế C có nguồn gốc là đất của ông Hà Tất D. Ông Hà Tất D bán đất cho ông Vi Xuân K từ trước khi bà đến sinh sống ở đây, khi bà đến sinh sống đã thấy ông Vi Xuân K quản lý sử dụng liên tục. Đến năm 2010 ông Lý Thế C đến mua đất với bà Đặng Thị L, đất ông Lý Thế C mua nằm sát đất ông Vi Xuân K, phía sau giáp với đất bà Phùng Thị M, bên cạnh là giáp đất của bà Đặng Thị L, ông Lý Thế C mua đất với bà diện tích 95,7 m², hiện nay ông Lý Thế C xây coi nói nhà bếp đã lấn chiếm vào một phần đất của ông Vi Xuân K nhưng diện tích lấn chiếm cụ thể như thế nào bà không biết.

Phần diện tích đất tranh chấp là rãnh nước có đường ống nước sinh hoạt và đường ống nước thải của các hộ gia đình xung quanh. Trước đây ba gia đình gồm bà Đặng Thị L, ông Vi Xuân K, bà Phùng Thị M đã thống nhất dùng để làm rãnh thoát nước chung. Nay ông Lý Thế C đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Thế C bao gồm cả diện tích đất để làm rãnh thoát nước chung. Bà Đặng Thị L không nhất trí, đề nghị giữ nguyên

diện tích đất này làm rãnh thoát nước chung. Bà không có yêu cầu độc lập đối với diện tích đất này.

3.4. Bà Phùng Thị M trình bày: Nhà bà Phùng Thị M ở ngay phía sau nhà ông Vi Xuân K và ông Lý Thế C, bà biết đất đang tranh chấp giữa ông Vi Xuân K với ông Lý Thế C có nguồn gốc là đất của ông Hà Tất D. Ông Hà Tất D chuyển nhượng đất cho ông Vi Xuân K từ năm 1992, từ đó ông Vi Xuân K quản lý sử dụng liên tục. Đến năm 2010 ông Lý Thế C đến mua đất với bà Đặng Thị L với diện tích 95,7 m², hiện nay ông Lý Thế C xây coi nói nhà bếp đã lấn chiếm vào một phần đất của ông Vi Xuân K nhưng diện tích lấn chiếm cụ thể cụ thể như thế nào bà không biết.

Phần diện tích đất tranh chấp là rãnh nước có đường ống nước sinh hoạt và đường ống nước thải. Trước đây bà Phùng Thị M, ông Vi Xuân K, bà Đặng Thị L đã thống nhất dùng để làm rãnh thoát nước chung. Nay ông Lý Thế C đã kê khai và được cấp GCNQĐĐ cho ông Lý Thế C bao gồm cả diện tích đất để làm rãnh thoát nước chung. Bà Phùng Thị M không nhất trí, đề nghị giữ nguyên diện tích đất này làm rãnh thoát nước chung. Bà không có yêu cầu độc lập đối với diện tích đất này.

3.5. Quan điểm của UBND huyện Đ:

Theo kết quả đo đạc, thửa đất của bà Đặng Thị L là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19d, diện tích 95,7 m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị 60,0 m², đất trồng cây lâu năm 35,7 m²; thửa đất trên được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ năm 2010 tại Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 13/10/2010; thửa đất được thể hiện trên bản đồ, hồ sơ có ranh giới rõ ràng, khi đo đạc đã có bàn giao diện tích cho từng hộ, ông Vi Xuân K và bà Đặng Thị L đều ký nhận bàn giao diện tích đúng theo diện tích đã đo đạc nêu trên, trước khi cấp GCNQSDĐ cho bà Đặng Thị L đã được UBND thị trấn Đ thẩm tra nguồn gốc đất đai, lập danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà Đặng Thị L là đúng trình tự, thủ tục. Ngày 20/10/2010, bà Đặng Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Thế C đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 19d, diện tích 95,7 m², mục đích sử dụng đất ở đô thị 60,0 m², đất trồng cây lâu năm 35,7 m².

Trên cơ sở đó cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Thế C là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất được khách quan, đúng quy định, đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, kiểm tra việc sử dụng đất và các tài sản trên đất của các hộ gia đình có liên quan; đồng thời thẩm tra về nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất, ranh giới thửa đất của các hộ gia đình có tranh chấp để giải quyết vụ việc.

4. Lời khai của những người làm chứng:

4.1. Bà Vi Thị B khai: Bà với ông Vi Xuân K và ông Lý Thế C có quan hệ hàng xóm không có mâu thuẫn gì với nhau. Bà Vi Thị B sinh sống khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn từ năm 1988. Nhà bà Vi Thị B ở ngay sát nhà

ông Vi Xuân K, bà B biết được đất đang tranh chấp giữa ông Vi Xuân K với ông Lý Thế C có nguồn gốc là đất của ông Hà Tất D. Ông Hà Tất D chuyển nhượng đất cho ông Vi Xuân K từ năm 1992, từ đó ông Vi Xuân K quản lý sử dụng liên tục. Đến năm 2010 ông Lý Thế C đến mua đất với bà Đặng Thị L, đất ông Lý Thế C mua nằm sát đất ông Vi Xuân K, phía sau giáp với đất bà Phùng Thị M, bên cạnh là giáp đất bà Đặng Thị L, ông Lý Thế C mua đất với bà Đặng Thị L diện tích 95,7 m², giáp với phần diện tích đang tranh chấp giữa ông Vi Xuân K với ông Lý Thế C, hiện nay ông Lý Thế C xây coi nói nhà bếp đã lấn chiếm vào một phần đất của ông Vi Xuân K nhưng diện tích lấn chiếm cụ thể bao nhiêu bà Vi Thị B không biết.

4.2. Bà Vi Thị K3 khai: Bà Vi Thị K3 với ông Vi Xuân K và ông Lý Thế C không có quan hệ gì, không có mâu thuẫn gì với nhau. Bà Vi Thị K3 sinh sống khu E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn từ năm 1985. Bà Vi Thị K3 có một thửa đất ruộng có sổ thửa, diện tích bao nhiêu bà Vi Thị K3 không nhớ, thửa đất này hiện nay một phần là hành lang đường, một phần là lòng đường, bà Vi Thị K3 đã bán một phần diện tích đất này cho ông Lã Văn P1, địa chỉ khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, sau đó ông Lã Văn P1 chuyển đổi chuyển nhượng cho ai bà Vi Thị K3 không biết, phần đất bán cho ông Lã Văn P1 có nằm trong đất tranh chấp của các bên hay không bà Vi Thị K3 không biết. Đất của bà Vi Thị K3 hiện nay là lòng đường và hành lang đường quốc lộ 4B bà Vi Thị K3 đã được nhận bồi thường. Bà Vi Thị K3 xác định không liên quan gì đến đất đang tranh chấp giữa ông Vi Xuân K với ông Lý Thế C.

5. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 72, 77, 78 tờ bản đồ số 19c và một phần thửa số 54 tờ bản đồ số 19d, thị trấn Đ, có tổng diện tích tranh chấp là 11,81 m² thuộc khu G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Được thể hiện trên sơ đồ trích đo của Công ty cổ phần T3 Chi nhánh L4, có vị trí thửa là A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 và có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Nam giáp nhà ông Lý Thế C;
- Phía Tây Nam giáp vỉa hè;
- Phía Tây Bắc giáp nhà ông Vi Xuân K;
- Phía Đông Bắc giáp với đất bà Phùng Thị Miền .

Trên cơ sở yêu cầu của Tòa án, ngày 18/9/2022 Công ty cổ phần T3, Chi nhánh L4 đã có đính chính bổ sung thêm một số đỉnh thửa tại bản trích đo và sửa đổi thửa số 02.1; 02.2 thành thửa số 54.1 và 54.2. Diện tích đất tranh chấp không thay đổi. Cụ thể:

5.1. Phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19c gồm có các thửa tạm 77.1, 77.2, 77.3 cụ thể như sau:

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 77.1 có diện tích 2,75 m², có vị trí đỉnh thửa là A1, B18, A2, B9, B13, B10, A9.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 77.2 có diện tích 0,78 m², có vị trí đỉnh thửa là A7, A8, A9, B10.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 77.3 có diện tích 1,72 m², có vị trí đỉnh thửa là A7, B10, B13, B20.

5.2. Phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19c gồm có các thửa tạm 78.1, 78.2 cụ thể như sau:

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 78.1 có diện tích 1,28 m², có vị trí đỉnh thửa là A2, B14, A3, B7, B6, B9.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 78.2 có diện tích 0,20 m², có vị trí đỉnh thửa là B5, B6, B9.

5.3. Phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 19c cụ thể như sau:

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 72.1 có diện tích 0,90 m², có vị trí đỉnh thửa là A3, A4, A5, B8, B7.

5.4. Phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19d gồm có các thửa tạm 54.1, 54.2, 54.3 cụ thể như sau:

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 54.1 có diện tích 1,58 m², có vị trí đỉnh thửa là A5, A6, B5, B6, B8.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 54.2 có diện tích 0,23 m², có vị trí đỉnh thửa là B6, B7, B8.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 54.3 có diện tích 2,37 m², có vị trí đỉnh thửa là B13, B9, B5, A6, B20.

5.5. Ngoài diện tích đất tranh chấp đã xác định được như trên, Hội đồng xem xét thẩm định còn xác định được: Thửa đất số 54 diện tích 95,7 m² có vị trí đỉnh thửa B11, B12, B14, B7, B8, A5, B15, B16, B17, B21, B22, B4, B20, B13, B18, B19 được gộp bởi một phần các thửa số 77, 78, 54 cụ thể như sau:

- Phần diện tích thuộc một phần thửa số 77 có diện tích 4,94 m², có vị trí đỉnh thửa là B11, B12, A2, B9, B5, A6, B4, B20, B13, B18, B19.

- Phần diện tích thuộc một phần thửa số 78 có diện tích 1,70 m², có vị trí đỉnh thửa là B12, B7, B6, B5, B9, A2.

- Phần diện tích thuộc một phần thửa số 54 có diện tích 89,6 m², có vị trí đỉnh thửa là B5, B6, B7, B8, A5, B15, B16, B17, B21, B22, B4, A6.

Trên toàn bộ diện tích tranh chấp 11,81 m² có các loại tài sản như sau:

- Nhà bếp tạm của nhà ông Lý Thế C được xây trên diện tích tranh chấp 6,56 m²: 03 mặt tường xây bằng gạch chỉ, 01 mặt tường là tường nhà chính của ông Lý Thế C không nằm trên vị trí đất tranh chấp, mái lợp tôn, vì kèo sắt, nền lát gạch hoa Ceramic; mái lợp tôn thường diện tích mái tôn 1,5 m x 9,7 m = 14,55 m², chiều cao đến đầu hồi 2,9 m. Trong bếp có hệ thống điện nước; 01 téc

nước $1,5 \text{ m}^3$; bếp lò xây gạch chỉ kích thước $1,9 \text{ m} \times 0,7 \text{ m} = 1,33 \text{ m}^2$, cao $2,6 \text{ m}$; bể ngầm không xác định kích thước. Được thể hiện trên sơ đồ trích đo, có vị trí thửa là A5, A6, B 20, A7, A8, A9, B10, B13, B9, B6, B8.

- Chuồng gà xây gạch bê tông xi măng rộng $0,8 \text{ m} \times 2,6 \text{ m} = 2,08 \text{ m}^2$, cao $1,5 \text{ m}$, mái lợp pò rô xi măng, nền láng xi măng. Trong đó phần xây trên diện tích đất tranh chấp tại thửa đất tạm số 77.2 có diện tích là $0,78 \text{ m}^2$, phía trên vẫn có mái tôn nhà bếp tạm của ông Lý Thế C. Được thể hiện trên sơ đồ trích đo, có vị trí thửa là A7, A8, A9, B10.

Các công trình kiến trúc trên đất là do ông Lý Thế C xây dựng từ năm 2011.

Cụ thể trên từng phần diện tích đất tranh chấp có các loại tài sản trên đất như sau:

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 77.1 có diện tích $2,75 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là A1, B18, A2, B9, B13, B10, A9: Hiện trạng là rãnh thoát nước có 03 công tơ nước và ống dẫn nước sinh hoạt của ông Vi Xuân K, ông Lý Thế C và bà Phùng Thị Miên . Ngoài ra còn có 02 ống nước xả thải của ông Lý Thế C.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 77.2 có diện tích $0,78 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là A7, A8, A9, B10: Hiện trạng là một phần chuồng gà xây dưới mái nhà bếp và bên trong tường nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là $0,78 \text{ m}^2$.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 77.3 có diện tích $1,72 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là A7, B10, B13, B20: Hiện trạng là một phần nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là tích $1,72 \text{ m}^2$.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 78.1 có diện tích $1,28 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là A2, B14, A3, B7, B6, B9: Hiện trạng là rãnh thoát nước không có tài sản gì.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 78.2 có diện tích $0,20 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là B5, B6, B9: Hiện trạng là một phần nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là tích $0,20 \text{ m}^2$.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 72.1 có diện tích $0,90 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là A3, A4, A5, B8, B7: Hiện trạng là đất phía sau tường nhà ông Lý Thế C không có tài sản gì.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 54.1 có diện tích $1,58 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là A5, A6, B5, B6, B8: Hiện trạng là một phần nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là tích $1,58 \text{ m}^2$.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 54.2 có diện tích $0,23 \text{ m}^2$, có vị trí đỉnh thửa là B6, B7, B8 là rãnh thoát nước không có tài sản gì.

- Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất tạm số 54.3 có diện tích 2,37 m², có vị trí đỉnh thửa là B13, B9, B5, A6, B20: Hiện trạng là một phần nhà bếp tạm, bề ngầm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là tích 2,37 m².

6. Kết quả định giá tài sản xác định như sau:

Diện tích đất tranh chấp là đất ở tại đô thị theo giá thị trường là 5.880.000 đồng/m². Cụ thể: 11,81m² x 5.880.000 đồng = 69.442.800 đồng.

Về tài sản trên đất gồm:

- Nhà bếp tạm của nhà ông Lý Thế C được xây trên diện tích tranh chấp 6,56 m². Tính tương đương nhà lều quán có đơn giá 741.000 đồng/m².

6,56 m² x 0,93 x 741.000 đồng = 4.521.000 đồng

(tương đương 689.000 đồng/01m²)

- Chuồng gà xây gạch bê tông xi măng, nền láng xi măng thuộc loại chuồng trại chăn nuôi có đơn giá 741.000 đồng/m².

2,08 m² x 0,9 x 0,93 x 741.000 đồng = 1.290.000 đồng

(tương đương 620.000 đồng/01 m²).

- Tài sản trên thửa đất tạm số 77.2 là một phần chuồng gà xây dưới mái nhà bếp và bên trong tường nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là 0,78 m².

0,78 m² x 620.000 đồng = 483.600 đồng

- Tài sản trên thửa đất tạm số 77.3 và thửa 54.3 là một phần nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là tích 4,09 m².

4,09 m² x 689.000 đồng = 2.818.000 đồng

- Tài sản trên thửa đất tạm số 78.2 là một phần nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là 0,20 m².

0,20 m² x 689.000 đồng = 137.800 đồng

- Tài sản trên thửa đất tạm số 54.1 là một phần nhà bếp tạm của ông Lý Thế C có diện tích xây dựng là 1,58 m².

1,58 m² x 689.000 đồng = 1.088.600 đồng

Tổng giá trị tài sản trên đất là: **10.339.000 đồng.**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

7. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 100, 101, 202, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 5; 34, 38, 48; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 227, Điều 228; Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vi Xuân K yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 77, 78, 54, tờ bản đồ địa chính số 19c và 19d bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Cụ thể, hộ ông Vi Xuân K được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích đất là 4,26m² tại các thửa đất số 77.1, diện tích 2,75m², vị trí đỉnh thửa là A1, B18, A2, B9, B13, B10, A9; thửa đất số 78.1, diện tích 1,28m², vị trí đỉnh thửa A2, B14, A3, B7, B6, B9 và thửa số 54.2, diện tích 0,23m², vị trí đỉnh thửa B6, B7, B8. Diện tích đất hộ ông Vi Xuân K được quyền quản lý, sử dụng được thể hiện tại phụ lục kèm theo bản án.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vi Xuân K yêu cầu ông Lý Thế C tháo dỡ các công trình trên diện tích đất tranh chấp.

1.3. Hộ ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 6,65m², thuộc một phần thửa đất số 77, 78, 54 tờ bản đồ địa chính số 19c và 19d bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất nêu trên. Diện tích 6,65m² được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm đỉnh thửa A9, B10, B13, B9, B6, B8, A5, A6, B20, A7, A8 thể hiện tại phụ lục kèm theo bản án. Bao gồm:

Thửa 77.2, diện tích 0,78m², vị trí đỉnh thửa A7, A8, A9, B10.

Thửa số 77.3, diện tích 1,72m², vị trí đỉnh thửa A7, B10, B13, B20.

Thửa số 54.1, diện tích 1,58m², vị trí đỉnh thửa A5, A6, B5, B6, B8.

Thửa số 54.3 diện tích 2,37m², vị trí đỉnh thửa B13, B9, B5, A6, B20.

Thửa số 78.2 diện tích 0,20m², vị trí đỉnh thửa B5, B6, B9.

1.4. Ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P có nghĩa vụ thanh toán cho hộ ông Vi Xuân K (do ông Vi Xuân K làm đại diện) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 0,20m² tại thửa số 78.2, tờ bản đồ địa chính số 19c thị trấn Đ huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, với tổng số tiền là 1.176.000 đồng (một triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.5. Buộc hộ ông Lý Thế C phải chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất nêu tại mục 1.1 với hộ ông Vi Xuân K.

1.6. Buộc hộ ông Vi Xuân K phải chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại mục 1.3 với hộ ông Lý Thế C.

1.7. Hộ ông Vi Xuân K có nghĩa vụ thực hiện đăng ký, kê khai biến động đất đai đối với diện tích nêu tại mục 1.1 theo quy định của pháp luật.

1.8. Hộ ông Lý Thế C có nghĩa vụ thực hiện đăng ký, kê khai biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích nêu tại mục 1.3 theo quy định của pháp luật.

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 931965 đã cấp cho ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P tại một phần thửa đất số 77, 78, 54 được thể hiện trên mảnh trích đo gồm các đỉnh thửa nối các điểm B13, B18, B19, B11, B12, B14, B7, B8, B6, B9.

3. Đình chỉ việc giải quyết đối với phần diện tích đất 0,90m², thuộc một phần thửa 72 (ký hiệu trên mảnh trích đo địa chính là 72.1 có các đỉnh thửa A3, A4, A5, B8, B7), do ông Vi Xuân K rút yêu cầu khởi kiện.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Vi Xuân K phải chịu 11.078.000 đồng (mười một triệu không trăm bảy mươi tám nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận ông Vi Xuân K đã nộp đủ số tiền trên.

Ông Lý Thế C phải chịu 6.722.000 đồng (sáu triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Vi Xuân K.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vi Xuân K được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Vi Xuân K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0003606 ngày 11/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn. Ông Lý Thế C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

8.1. Nguyên đơn: Ông Vi Xuân K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại một phần các thửa đất 54, 77, 78. Cụ thể được thể hiện trên mảnh trích đo tại các thửa 54.1, diện tích 1,58m²; thửa 54.2, diện tích 0,23m²; thửa 54.3, diện tích 2,37m²; thửa số 77.1, diện tích 2,75m²; thửa 77.2 diện tích 0,78m²; thửa 77.3, diện tích 1,72m²; thửa 78.1, diện tích 1,28m²; thửa 78.2, diện tích 0,20m². Buộc ông Lý Thế C tháo dỡ toàn bộ công trình ông Lý Thế C đã xây trên các thửa đất 77.2; 77.3; 78.2; 54.1; 54.3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lý Thế C nhưng đã cấp trùng lên một phần thửa số 54, 77, 78. Cụ thể theo mảnh trích đo là thửa số 54.1; 54.2; 54.3; 78.1; 78.2; 78.3; 77.1; 77.6.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn bà Hoàng Thị T nhất trí ý kiến trình bày của ông Vi Xuân K.

8.2. Bị đơn: Ông Lý Thế C trình bày: Ông Vi Xuân K yêu cầu ông trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 77, 78 tờ bản đồ số 19c và một phần thửa số 54 tờ bản đồ số 19d, thị trấn Đ là không có căn cứ, ông đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn bà Hoàng Hải P nhất trí ý kiến trình bày của ông Lý Thế C.

8.3. Các bà Đặng Thị L và Phùng Thị M không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

8.4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn có ý kiến như sau: Năm 1992 gia đình ông Vi Xuân K mua đất của ông Hà Tất D và đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 78. Năm 2010 ông Lý Thế C đến mua đất của gia đình bà Đặng Thị L, và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 54 thửa đất số 54 đã cấp trùng vào thửa đất số 78 của ông Vi Xuân K với diện tích là 1,6m².

Ngoài ra, khi cấp GCNQSDĐ cho ông Lý Thế C còn cấp trùng vào thửa đất số 77 là đất vườn của ông Vi Xuân K đã sử dụng từ năm 1992, nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, diện tích cấp trùng vào thửa đất số 77 là 4,9m² diện tích đất này ông Vi Xuân K đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992 không có tranh chấp với ai.

Nay ông Vi Xuân K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Thế C trả lại 1,6m² đất tại thửa đất số 78 và diện tích 9,1m² đất tại thửa đất số 77. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền là UBND huyện Đ lại GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lý Thế C, và ông Lý Thế C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông Vi Xuân K.

Ông Vi Xuân K yêu cầu được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại một phần các thửa đất 54, 77, 78 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Vi Xuân K.

8.5. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát:

- Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đối với các thửa số 78, thửa số 54 là đúng.

- Đối với thửa số 77 ông C và ông K đều sử dụng một phần, thửa đất này là vườn chưa xác định chủ sử dụng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên ông C và ông K quản lý, sử dụng là không đúng mà cần phải tuyên tạm giao diện tích trên cho ông C và ông K mới đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần quyết định này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự và những người tham gia tố tụng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đơn kháng cáo của Nguyên đơn trong thời hạn luật định và đúng thủ tục pháp luật được quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vi Duy L1 và chị Phạm Thị T1 vắng mặt nhưng anh L1 và chị T1 đã ủy quyền cho ông Vi Xuân K tham gia tố tụng. Người đại diện của UBND huyện Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Vi Xuân K khởi kiện ông Lý Thế C tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 11,81m², thuộc một phần các thửa 77, 78, 72, tờ bản đồ số 19c và thửa số 54 tờ bản đồ số 19d bản đồ địa chính thị trấn Đ và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số BA931965, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00015 cho hộ ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P thuộc thửa đất 54, tờ bản đồ số 19d do UBND huyện Đ cấp ngày 27/10/2010; yêu cầu ông Lý Thế C tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông Vi Xuân K quản lý, sử dụng.

[3] Xét kháng cáo của ông ông Vi Xuân K, Hội đồng xét xử thấy như sau:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn ông Vi Xuân K xác định từ năm 1992 ông nhận chuyển nhượng đất với ông Hà T2 Dữ thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19c, diện tích 203,4m² tại khu G thị trấn Đ. Quá trình quản lý sử dụng đến năm 2004 ông được cấp GCNQSDĐ. Đối với thửa đất số 77 ông cũng quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đất với ông Hà Tất D đến nay không xảy ra tranh chấp và có tên ông trong sổ mục kê. Năm 2010 ông Lý Thế C nhận chuyển nhượng đất với ông Hoàng Văn Đ và bà Đặng Thị L tại thửa đất số 54, diện tích 95,7m². Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông Lý Thế C tiến hành xây nhà chính, đến năm 2011 ông Lý Thế C xây dựng thêm bức tường chạy dọc theo rãnh thoát nước và lợp mái để làm các công trình phụ như chuồng gà, bể ngầm, bếp... Đến năm 2020 giữa hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo đúng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo khu đất do Công ty cổ phần T3, chi nhánh L4 thực hiện ngày 10/12/2021 và xác định diện tích đất tranh chấp là 11,81m² thuộc các thửa tạm 77.1, diện tích 2,75m²; thửa số 77.2, diện tích 0,78m²; thửa 77.3, diện tích 1,72m²; thửa 78.1 diện tích 1,28m²; thửa 78.2 diện tích 0,20m²; thửa 72.1 diện tích 0,90m²; thửa 54.1 diện tích 1,58m²; thửa 54.2 diện tích 0,23m², thửa số 54.3 diện tích 2,37m². Diện tích đất tranh chấp thuộc các tờ bản đồ số 19c và 19d, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn; có tứ cận tiếp giáp và độ dài các cạnh được thể hiện trên mảnh trích đo khu đất tranh chấp. Do vậy xác định diện tích đất nguyên đơn ông Vi Xuân K yêu cầu Tòa án giải quyết là 10,91m².

Trên cơ sở lời khai của nguyên đơn, bị đơn những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T, Hoàng Hải P, Phùng Thị M và bà Đặng Thị L và những người làm chứng: Bà Vi Thị B bà Vi Thị Kim Hội đã xét xử cấp sơ thẩm đã xem xét từng vấn đề cụ thể như sau:

[3.1] Xét yêu cầu của ông Vi Xuân K về quyền được quản lý sử dụng đất tại thửa đất số 78 thấy rằng, từ khi ông Vi Xuân K nhận chuyển nhượng đất với ông Hà Tất D, đến năm 2004 ông Vi Xuân K được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 78, diện tích 203,4m². Sau khi nhận chuyển nhượng ông Vi Xuân K xây dựng nhà ở, năm 2008 sửa chữa nhà và tạo dựng bức tường như hiện nay chạy dọc theo mương thoát nước. Trong quá trình quản lý sử dụng đất giữa ông Vi Xuân K và ông Lý Thế C và một số hộ gia đình đã tự thỏa thuận để một phần đất làm rãnh mương thoát nước, nhưng trên thực tế có một phần đất làm rãnh mương thoát nước vẫn nằm trong thửa đất số 78 của ông Vi Xuân K. Năm 2010 ông Lý Thế C nhận chuyển nhượng đất với bà Đặng Thị L, cũng trong năm 2010 ông Lý Thế C xây dựng nhà chính. Đến năm 2011 ông Lý Thế C xây dựng một bức tường dọc theo mương nước sau đó lợp mái để sử dụng các công trình phụ như bếp, nhà vệ sinh, chuồng gà. Việc ông Lý Thế C xây dựng bức tường đã xây

trồng lần lên thửa đất số 78 của ông Vi Xuân K với diện tích $0,20\text{m}^2$ (thửa 78.2). Vì vậy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Xuân K đối với diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 78. Ông Vi Xuân K được quản lý sử dụng một phần thửa đất số 78 là thửa tạm 78.1 diện tích $1,28\text{m}^2$. Đối với diện tích tại thửa tạm số 78.2 ông Lý Thế C đã xây dựng bức tường và sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay, diện tích ông Lý Thế C xây trồng lần lên thửa 78,2 là không lớn, việc yêu cầu ông Lý Thế C phá dỡ bức tường để trả lại đất cho ông Vi Xuân K làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình nên cần giao cho ông Lý Thế C tiếp tục quản lý sử dụng, ông Lý Thế C có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Vi Xuân K theo giá thị trường mà hội đồng định giá đã xác định. Cụ thể ông Lý Thế C phải thanh toán cho ông Vi Xuân K diện tích $0,20\text{m}^2 \times 5.880.000 \text{ đồng} = 1.176.000 \text{ đồng}$.

[3.2] Đối với thửa đất số 54 gồm 54.1, 54.2, 54.3 trong đó diện tích đất tại thửa 54.1 và thửa 54.3, trong quá trình quản lý sử dụng đất ông Lý Thế C đã xây dựng bể ngầm (hố ga), làm bếp và đã sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay. Vì vậy, cần giao cho ông Lý Thế C được quản lý sử dụng diện tích đất tại thửa 54.1 và thửa 54.3.

[3.3] Đối với thửa đất số 54.2 diện tích $0,23\text{m}^2$, mặc dù diện tích đất này nằm trong GCNQSDĐ của ông Lý Thế C nhưng trong quá trình quản lý sử dụng đất và khi xây dựng bức tường ông Lý Thế C cũng không xây dựng vào diện tích đất này. Ông Lý Thế C cũng tự xác định ông chỉ quản lý sử dụng đất theo ranh giới là bức tường ông đã xây dựng từ năm 2011. Vì vậy, cần giao diện tích đất này cho ông Vi Xuân K quản lý sử dụng.

[3.4] Đối với thửa đất số 77 trên bản đồ địa chính thể hiện là đất vườn, nhưng không xác định được ai là người quản lý sử dụng thửa đất này. Trong quá trình quản lý sử dụng đất cả ông Vi Xuân K và ông Lý Thế C mỗi người đều quản lý sử dụng một phần thửa đất số 77. Cụ thể ông Vi Xuân K quản lý sử dụng thửa số 77.1, ông Lý Thế C quản lý sử dụng thửa số 77.2 và thửa 77.3, nhưng quá trình quản lý sử dụng hai bên đều không đăng ký kê khai để cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này. Ngoài lời khai của ông Vi Xuân K không có căn cứ để xác định ông Vi Xuân K là người quản lý sử dụng thửa đất số 77 này. Mặt khác, khi ông Lý Thế C xây dựng bức tường, các công trình như nhà vệ sinh, bể ngầm, chuồng gà trên một phần thửa đất số 77 ông Vi Xuân K biết việc này nhưng không có ý kiến phản đối. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Vi Xuân K đối với thửa 77.2 và 77.3, nên cần giao cho ông Lý Thế C được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất thửa 77, tổng diện tích là $2,5\text{m}^2$, được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính là thửa 77.2 diện tích $0,78\text{m}^2$, vị trí các đỉnh thửa A7, A8, A9, B10 và thửa 77.3 diện tích $1,72\text{m}^2$, vị trí các đỉnh thửa A7, B10, B13, B20. Ông Vi Xuân K được quản lý sử dụng thửa 77.1, diện tích $2,75\text{m}^2$, vị trí đỉnh thửa A1, B18, A2, B9, B13, B10, A9.

Như vậy thửa đất số 77 trên bản đồ địa chính thể hiện là đất vườn, không

xác định được ai là người quản lý sử dụng thửa đất này. Trong quá trình quản lý sử dụng đất ông Vi Xuân K và ông Lý Thế C mỗi người đều quản lý sử dụng một phần thửa đất số 77, cụ thể: ông Vi Xuân K quản lý sử dụng thửa số 77.1, ông Lý Thế C quản lý sử dụng thửa số 77.2 và thửa 77.3. Quá trình quản lý sử dụng cả hai bên đều không đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên ông C, ông K được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất trên là không đúng quy định quy định của pháp luật mà phải tạm giao cho hộ ông Vi Xuân K quản lý, sử dụng diện tích 2,75m² tại thửa đất số 77.1 Hộ ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P quản lý, sử dụng diện tích 0,78m² tại thửa 77.2, diện tích 1,72m² tại thửa 77.3.

[3.5]. Xét yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình cấp GCNQSDĐ cho ông Lý Thế C tại thửa đất số 54 đã cấp trùng lên một phần thửa đất số 77 và 78. Do vậy, cần hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lý Thế C theo vị trí đỉnh thửa B13, B18, B19, B11, B12, B14, B7, B8, B6, B9 là đúng.

[3.6]. Đối với yêu cầu buộc tháo dỡ các công trình trên đất tranh chấp của ông Vi Xuân K. Như đã nhận định ở trên, việc ông Lý Thế C xây dựng các công trình trên đất từ năm 2011 sử dụng ổn định ông Vi Xuân K biết việc này nhưng không có ý kiến gì, mặt khác các công trình đều nằm trên diện tích đất được giao cho ông Lý Thế C quản lý sử dụng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông Vi Xuân K.

[3.7] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tổng diện tích đất tranh chấp xác định là 11,81m², chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 17.800.000 đồng chia cho 11,81 m² = 1.507.197 đồng/1m², phần diện tích đất tranh chấp ông Lý Thế C được chấp nhận là 6,45m² nên ông Vi Xuân K phải chịu chi phí với phần diện tích này, cộng với phần diện tích ông Vi Xuân K không yêu cầu Tòa án giải quyết là 0,9m², tổng cộng ông Vi Xuân K phải chịu là 7,35m² x 1.507.197 đồng = 11.078.000 đồng.

Ông Lý Thế C phải chịu chi phí tố tụng đối với phần diện tích ông Vi Xuân K được chấp nhận là 4,26m² + 0,20m² = 4,46m² x 1.507.197 đồng = 6.722.000 đồng.

Xác nhận ông Vi Xuân K đã nộp chi phí tố tụng là 17.800.000 đồng. Ông Lý Thế C phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Vi Xuân K số tiền 6.722.000 đồng.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Vi Xuân K không cung cấp được tài liệu gì mới, do đó Hội đồng xét xử đồng tình với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao sửa lại một phần cách tuyên tại mục 1.1 và 1.3 của bản án sơ thẩm, còn các phần quyết định khác được giữ nguyên.

[4]. Về án phí: Ông Vi Xuân K là người dân tộc thiểu số cư trú trên địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Căn cứ vào Điều 100, 101, 105, 202, 203 Luật Đất đai; Căn cứ vào Điều 5; 34, 38, 48; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 227, Điều 228; Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Sửa một phần tại các mục 1.1 và 1.3 Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vi Xuân K yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 78, 54, tờ bản đồ địa chính số 19c và 19d bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Cụ thể, hộ ông Vi Xuân K được quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích đất là 1,51m² thửa đất số 78.1, diện tích 1,28m², vị trí đỉnh thửa A2, B14, A3, B7, B6, B9 và thửa số 54.2, diện tích 0,23m², vị trí đỉnh thửa B6, B7, B8.

Tạm giao cho hộ ông Vi Xuân K diện tích 2,75m² tại thửa đất số 77.1.vị trí đỉnh thửa là A1, B18, A2, B9, B13, B10, A9. Diện tích đất hộ ông Vi Xuân K được quyền và tạm quyền quản lý, sử dụng được thể hiện tại phụ lục kèm theo bản án sơ thẩm.

1.2. Hộ ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 4,15m², thuộc một phần thửa đất số 78, 54 tờ bản đồ địa chính số 19c và 19d bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất nêu trên. Diện tích 4,15m² được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm đỉnh thửa A9, B10, B13, B9, B6, B8, A5, A6, B20, A7, A8 thể hiện tại phụ lục kèm theo bản án. Bao gồm: Thửa số 54.1, diện tích 1,58m², vị trí đỉnh thửa A5, A6, B5, B6, B8. Thửa số 54.3 diện tích 2,37m², vị trí đỉnh thửa B13, B9, B5, A6, B20. Thửa số 78.2 diện tích 0,20m², vị trí đỉnh thửa B5, B6, B9.

Tạm giao cho ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P diện tích 0,78m² Thửa 77.2, vị trí đỉnh thửa A7, A8, A9, B10. Tạm giao diện tích 1,72m² Thửa số 77.3, vị trí đỉnh thửa A7, B10, B13, B20. Diện tích đất hộ ông Lý Thế C và bà Hoàng Hải P được quyền và tạm quyền quản lý, sử dụng được thể hiện tại phụ lục kèm theo bản án sơ thẩm.

2. Các mục khác của bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn được giữ nguyên.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vi Xuân K.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Cục THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT; HCTP; Hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng