

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 48/2023/DS-PT

Ngày 14/9/2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất,
buộc chấm dứt hành vi tranh chấp

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Ông Vi Đức Trí

Ông Cao Đức Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

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

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLPT-DS, ngày 04 tháng 8 năm 2023, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, buộc chấm dứt hành vi tranh chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Bá L, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lương Thị H, luật sư văn phòng luật sư K, đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường C, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Thái S, sinh năm 1968; địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Trung V, luật sư văn phòng luật sư T, đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Phố Đ, khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1971; có mặt.

3. Anh Dương Hoàng L, sinh năm 1992; vắng mặt.

4. Chị Dương Thúy Q, sinh năm 1996; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

5. Ủy ban nhân dân thành phố L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Quang N, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Bá L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu khác có trong hồ sơ thì diện tích đất đo vẽ theo dẫn đặc của các đương sự là **365,9m²**, thuộc một phần các thửa đất 110, 89, 120 và một phần đất giao thông. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các phần diện tích đất thuộc thửa 120, 89 và đất giao thông, gồm:

- 11,2m² thuộc thửa 89, tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (ký hiệu 89.1, vị trí đỉnh thửa A₄A₅A₆B₁₁).

- 50,9m² thuộc đất giao thông (đường T), vị trí đỉnh thửa A₁₆B₁B₈B₉B₁₀A₁₀A₁₁A₁₂A₁₃A₁₄A₁₅.

- 16,8m² thuộc thửa 120, vị trí đỉnh thửa B₁₅B₁₂A₈A₉B₁₄B₁₁ ký hiệu 120.1

- 1,2m² thuộc thửa 120, vị trí đỉnh thửa A₆A₇B₁₅B₁₁, ký hiệu 120.2.

Diện tích đất tranh chấp còn lại là **285,8m²** thuộc một phần thửa 110, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trên đất tranh chấp có một phần ngôi nhà cấp 4 diện tích 1,1m², 01 phần bếp, diện tích 26m² và toàn bộ nhà cấp 4, diện tích 11,1m² gia đình ông Dương Thái S sử dụng làm nhà kho, 01 bể nước chìm, sân, các bức tường và kê gạch xây bằng gạch ba banh và gạch chỉ, có một số đoạn vây tôn, một số đoạn lấp rào sắt; 01 cây hoàng đàn; 02 cây ổi; 01 bụi trúc (có 05 cây); 01 cây lát; 02 cây bưởi; 01 cây mít.

Tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn anh Phạm Bá L trình bày: Năm 2017, nguyên đơn cùng vợ là chị Võ Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, diện tích 1054,4m² mục đích

sử dụng đất trồng cây hàng năm khác từ vợ chồng ông Bùi Thế Đ. Thời điểm nhận chuyển nhượng có lập văn bản tại văn phòng công chứng tuy nhiên vợ chồng ông Bùi Thế Đ và vợ chồng nguyên đơn không đến thực địa để bàn giao mốc giới của thửa đất nên không rõ các phía tiếp giáp như thế nào. Ông Bùi Thế Đ có thông tin cho vợ chồng nguyên đơn về việc thửa đất đang nhận chuyển nhượng hiện bị gia đình ông Dương Thái S lấn chiếm nhưng diện tích lấn chiếm cụ thể như thế nào anh không biết. Ngày 20-6-2017 vợ chồng nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Cuối năm 2020, vợ chồng nguyên đơn san bằng thửa đất và bán tôn xung quanh để làm kho hàng tuy nhiên không làm thay đổi hiện trạng thửa đất so với ban đầu, đồng thời thuê đơn vị đo đạc bằng máy xác định hiện trạng thửa đất của mình bị thiếu hụt 281,9m², phần diện tích này ông Dương Thái S đã sử dụng. Vợ chồng nguyên đơn có gặp ông Dương Thái S nói chuyện nhưng ông Dương Thái S cho rằng ông không lấn chiếm đất mà do ông Bùi Thế Đ làm sai sổ đỏ.

Đầu năm 2021, vợ chồng nguyên đơn đổ bê tông phía đất bên nhà anh, chỉ thì đoạn kè trước cửa nhà ông Dương Thái S, giáp với phần đất vợ chồng nguyên đơn đang sử dụng bị đổ, vợ chồng nguyên đơn đã xây lại tường trả lại hiện trạng cho ông Dương Thái S, được một thời gian đến đầu năm 2022 kè tiếp tục đổ, đến giữa năm 2022 ông Dương Thái S xây lại kè.

Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp đối với một phần diện tích thuộc thửa đất 110 tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, thành phố L. Phần diện tích liên quan đến thửa 120 của ông Nguyễn Xuân Đ và thửa đất 89 (cũng của vợ chồng nguyên đơn) và phần đất thuộc ranh giới đường giao thông T nguyên đơn rút yêu cầu, không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận cho vợ chồng nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng diện tích đất **285,8m²** thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính phường C; địa chỉ tại khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo kết quả Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ và Môi trường S đo vẽ ngày 04-01-2023.

- Yêu cầu ông Dương Thái S tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên phần diện tích đất tranh chấp, gồm một phần ngôi nhà cấp 4; 01 phần bếp và toàn bộ nhà cấp 4 gia đình ông Dương Thái S sử dụng làm nhà kho, bể nước, sân, các bức tường và kè gạch xây bằng gạch ba banh và gạch chỉ, có một số đoạn vây tôn, lấp rào sắt; 01 cây hoàng đàn; 02 cây ổi; 01 bụi trúc (có 05 cây); 01 cây lát; 02 cây bưởi; 01 cây mít.

Nguyên đơn cho rằng thửa 110 và thửa 77c các bên đều đã được cấp GCNQSDĐ, từ khi được cấp GCNQSDĐ lần đầu các bên liên quan cụ Lê Thị B và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B đều không có ý kiến, tranh chấp gì về việc cấp GCNQSDĐ. Việc chuyển nhượng các thửa 110, 77c đã thực hiện xong.

Bị đơn thừa nhận gia đình bị đơn xây tường bao, nhà cấp 4 (nhà kho) sau khi nhận chuyển nhượng năm 2010. Việc cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2001 khi đó đã có bản đồ địa chính, kết luận giám định cũng khẳng định việc cấp GCNQSDĐ thửa 77c là đúng quy định. Hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa bà Hoàng Thị N và vợ chồng bị đơn chỉ nhắc đến việc chuyển nhượng thửa đất, tài sản trên đất là một nhà cấp 4 và một số cây cối, không nhắc gì đến nhà bếp, nhà kho và bể nước. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy toàn bộ ngôi nhà cấp 4 nêu trên đều nằm trọn vẹn trong thửa 77c. Vì vậy, có căn cứ xác định bị đơn lấn chiếm phần đất thuộc thửa 110 sau khi nhận chuyển nhượng thửa 77c. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Dương Thái S trình bày: Tháng 3-2010, vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B thửa đất 77c, tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, địa chỉ tại đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Thực tế là vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị N vì lúc đó bà Hoàng Thị N là người trực tiếp sử dụng đất và tài sản trên đất, nhưng giấy tờ nhà, đất đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B. Trước đó ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N nhưng chưa làm thủ tục sang tên, ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị N sử dụng được một thời gian thì ông Trần Văn B chết, bà Hoàng Thị N tiếp tục sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bị đơn đã làm thủ tục chỉnh lý sổ đỏ đứng tên mình theo quy định. Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp đường T, phía Nam giáp nền đường cũ nhưng gia đình ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T trồng rau; phía Đông Bắc giáp thửa đất 77a và 110 của bà Bồn, có ranh giới là vực sâu. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, 01 bếp xây bằng đá, sỏi tròn, gạch vỡ, gạch vụn do vợ chồng ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị B xây dựng năm 1987 hiện vẫn còn. Trước sân có bể nước nửa nổi nửa chìm. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bị đơn và 02 người con chuyển đến ở và giữ nguyên hiện trạng, có xây thêm tường kê xung quanh thửa đất để giữ đất, năm 2014 nhà bếp bị đổ nên vợ chồng ông xây sửa bằng gạch ba banh. Hiện nay 02 người con đã trưởng thành đều sinh sống tại thành phố Hà Nội. Từ khi bị đơn ở đó đến nay không hề có xảy ra tranh chấp gì với các nhà xung quanh.

Cuối năm 2014 gia đình ông Bùi Thế Đ nhận chuyển nhượng thửa đất 77a và thửa 110 với cụ Lê Thị B tuy nhiên ông Bùi Thế Đ không sinh sống ở đó. Năm 2015 gia đình ông xây lại kê ông Bùi Thế Đ có biết nhưng không nói gì. Năm 2017, ông Bùi Thế Đ chuyển nhượng thửa đất 77a và thửa 110, tờ bản đồ số 20 bản đồ địa chính phường C cho nguyên đơn. Việc ông Bùi Thế Đ và nguyên đơn tách gộp thửa, chuyển nhượng cụ thể như nào bị đơn không rõ. Sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông Bùi Thế Đ, nguyên đơn xây nhà kho, quá trình vợ chồng nguyên đơn sử dụng đất không có tranh chấp gì với gia đình bị đơn.

Năm 2021, gia đình nguyên đơn đào khoét chân kê trước cửa nhà bị đơn làm đồ đoạn kê 11m, xây bằng gạch ba banh do gia đình bị đơn xây dựng năm

2010, bị đơn đã mời chính quyền địa phương đến can thiệp. Cuối năm 2021 nguyên đơn xây lại kè trả gia đình bị đơn, bị đơn thiện chí cho nguyên đơn đào thêm vào đất của bị đơn 1,5m cho tiện xe đi lại nhưng được một thời gian, kè nguyên đơn xây lại bị đổ. Tháng 3-2022 bị đơn tự xây dựng lại đoạn kè đã bị đổ đó, nguyên đơn không có ý kiến gì. Đến khoảng tháng 5-2022 nguyên đơn nói chuyện với bị đơn, cho rằng xung quanh thửa đất của bị đơn đều là đất của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả lại, bị đơn không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp.

Đối với phần đất thuộc thửa đất 120 và thửa 89 cùng tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, theo kết quả đo vẽ chồng ghép thể hiện gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng, bị đơn đồng ý tháo dỡ phần tường rào xây lấn nếu chủ sử dụng 02 thửa đất trên có yêu cầu. Đối với phần đất giao thông đường T, khi gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng thửa 77c thì phần đất đó là bờ tre, sau khi đo đạc bị đơn mới biết mình đang sử dụng đất giao thông, bị đơn đồng ý sẽ tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất này trả lại đất cho Nhà nước khi Nhà nước yêu cầu. Đối với bức tường kè tiếp giáp với thửa đất 77a và thửa 110 do vợ chồng bị đơn xây dựng năm 2010, xây từ trước khi ông Bùi Thế Đ, nhận chuyển nhượng đất với cụ Lê Thị B và trước khi ông Bùi Thế Đ chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, gia đình bị đơn quản lý, sử dụng đều không ai có ý kiến gì. Ngoài thửa 77c, vợ chồng bị đơn có nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B một phần diện tích đất để làm đường đi, ông đã trả ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B 4.000.000đồng để nhận chuyển nhượng diện tích này. Từ khi bị đơn sử dụng diện tích này đến nay không ai có ý kiến gì chỉ đến khi nguyên đơn nói rằng phần đất đó của nguyên đơn mới xảy ra tranh chấp. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa 77c và thửa 110 có sai sót nên phải căn cứ vào thực tế sử dụng. Căn cứ quá trình thực tế quản lý, sử dụng có cơ sở khẳng định diện tích đất tranh chấp do bên chuyển nhượng cho phía bị đơn sử dụng từ những năm 1987-1988. Vì những nguyên nhân đã trình bày ở trên bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đề nghị Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải chịu. Đối với chi phí giám định việc cấp GCNQSDĐ bị đơn tự nguyện chịu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Võ Thị H: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Bá L.

Bà Nguyễn Thu H, anh Dương Hoàng L, chị Dương Thúy Q: Đồng nhất quan điểm với bị đơn ông Dương Thái S. Việc quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp do bố, mẹ của anh, chị là ông Dương Thái S và bà Nguyễn Thu H. Anh, chị có ở cùng bố, mẹ tại địa chỉ số 29, đường T nhưng không có đóng góp gì vì lúc nhỏ anh, chị được bố, mẹ nuôi ăn học, đến khi trưởng thành anh, chị lập nghiệp và sinh sống ở nơi khác. Anh Dương Hoàng L, chị Dương Thúy Q đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh, chị.

Ủy ban nhân dân thành phố L: Đối với diện tích đất các đương sự sử dụng lấn chiếm đường giao thông (đường T), theo quy định đất giao thông không

giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng. UBND thành phố sẽ giao UBND phường C lập biên bản xử lý vi phạm hành chính theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19-11-2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 04/2022/NĐ-CP ngày 06-01-2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tài nguyên nước và khoáng sản; khí tượng thủy văn; đo đạc và bản đồ. Do đó UBND thành phố không có yêu cầu giải quyết liên quan đến phần đất giao thông bị lấn, chiếm trong vụ án này.

Đối với việc cấp GCNQSDĐ và việc chuyển nhượng các thửa đất 77c, 110, 89, 110, 120 cùng tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, thành phố L đều đảm bảo đúng quy định pháp luật. Về nội dung Tòa án yêu cầu làm rõ, năm 2004 khi cấp GCNQSDĐ thửa 110 cho hộ cụ Lê Thị B thì trên một phần thửa đất đã tồn tại các công trình xây dựng của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B, qua kiểm tra hồ sơ không thể hiện nội dung này.

Người làm chứng trình bày:

Ông Bùi Thế Đ: Tháng 4-2011 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại địa chỉ khối Lương Thị T, phường C, thành phố L, trong đó có thửa 110, tờ bản đồ số 20, diện tích 1054,4m² với gia đình cụ Lê Thị B (gồm cụ Lê Thị B và các con là Nguyễn Quốc D, Nguyễn Thanh T). Khi nhận chuyển nhượng tính diện tích theo sổ đỏ, không tiến hành đo đạc cụ thể vì thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ. Hiện trạng thửa đất 110 là đất vườn, chỉ có các cây tạp, tiếp giáp thửa 110 là thửa 77c của gia đình ông Dương Thái S trên đất đã có nhà cấp 4. Khi đó giữa thửa 110 và thửa 77c không có ranh giới cụ thể, rõ ràng, chỉ thể hiện ở vị trí thửa 77c nằm cao hơn thửa 110. Lúc ông nhận chuyển nhượng thửa 110 thì đã có các bức tường xây bằng gạch đỏ và gạch ba banh, lắp rào sắt bao quanh thửa 77c do ông Dương Thái S xây nhưng ông không biết ông Dương Thái S bắt đầu xây khi nào vì tường bị đổ rất nhiều lần. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông không sử dụng gì đến thửa đất 110, nhưng vẫn quản lý thường xuyên. Trong quá trình quản lý đã xảy ra việc tranh chấp do gia đình ông Dương Thái S xây lấn sang phần đất của thửa 110 của vợ chồng ông. Năm 2013 ông Nguyễn Xuân Đ xây tường kè cao 4-5m bằng gạch ba banh phần đất tiếp giáp giữa thửa 120, 89 và thửa 110. Do vợ chồng ông ngăn cản nên ông Nguyễn Xuân Đ xây tường kè theo đúng như hiện trạng ngày nay, lúc đó vợ chồng ông cũng không biết xây ở vị trí đó thì diện tích sổ đỏ của ông Đạt có đủ hay không. Sau đó ông cũng không biết ai là người xây tiếp tường kè cao thêm khoảng 1-1,5m và lắp hàng rào như hiện tại. Ông cũng không để ý thời điểm xây tường cao thêm và lắp hàng rào sắt. Năm 2017 vợ chồng ông chuyển nhượng lại thửa 110 cho vợ chồng anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H, khi chuyển nhượng ông có nói rõ với vợ chồng anh Phạm Bá L về việc diện tích thửa 110 bị gia đình ông Dương Thái S lấn chiếm và anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H vẫn nhất trí nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H là chuyển nhượng theo GCNQSDĐ, khi chuyển nhượng không tiến hành đo đạc. Khi vợ chồng ông chuyển nhượng thửa 110 thì nhà kho hiện nay của gia đình ông Dương Thái S vẫn chưa có, còn gia đình ông Dương

Thái S xây năm nào ông không biết. Nay giữa vợ chồng anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H và gia đình ông Dương Thái S xảy ra tranh chấp, ý kiến của ông là cứ giải quyết theo GCNQSDĐ, ai lấn chiếm đất của người nào thì phải trả lại người đó.

Ông Nguyễn Văn K: Ông là chồng bà Nguyễn Thị B (đã chết năm 2010), bà Nguyễn Thị B là con đẻ cụ Lê Thị B. Năm 1987 vợ chồng ông được cụ Lê Thị B chia cho thửa đất 77c, tờ bản đồ 20, bản đồ địa chính phường C, địa chỉ đường Lương Thị T, phường C, thành phố L. Ông Nguyễn Quốc D (là anh trai ruột của vợ ông) là người chỉ ranh giới thửa đất 77c cho vợ chồng ông, không cắm mốc nhưng xác định ranh giới là từ phần đất cao cắt thẳng xuống chân đồi nhà anh Nguyễn Xuân Đ, hắt thẳng ra đường T. Sau khi được chia vợ chồng ông quản lý, sử dụng rất lâu thì mới được cấp GCNQSDĐ thửa 77c.

Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, khoảng năm 1987 - 1988 vợ chồng ông xây các công trình trên đất (nhà, bếp, sân, bể nước), trước khi xây nhà vợ chồng ông đã thuê máy về ủi để tạo con đường rộng khoảng 5-7m đi từ đường T vào thửa 77c, giáp với thửa đất 110 và thửa 77a của cụ Lê Thị B. Hiện tại ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H vẫn sử dụng phần ngõ này để đi vào nhà. Ngoài phần ngõ đi, ngôi nhà và căn bếp (nối liền với ngôi nhà) trước cửa nhà vợ chồng ông có xây 01 bể chứa nước sinh hoạt, bể xây bằng gạch chỉ, đáy và nắp bể đổ bê tông, kích thước chiều dài khoảng 3,5m, chiều ngang khoảng 2,5m, chiều cao khoảng 03m, xây nửa nổi, nửa chìm. Cạnh bể nước có sân bằng xi măng. Tiếp giáp với căn bếp có vườn rau diện tích khoảng 100m², gia đình ông trồng đủ đủ và các loại rau ăn. Trên phần đất vợ chồng ông được cụ Lê Thị B chia cho có cây lê khá to và vài cây mận, sau này mấy cây đó bị chặt hết nhưng chặt lúc nào ông cũng không nhớ, vì khoảng năm 1998-1999 vợ chồng ông dọn đi nơi khác ở. Sau khi chuyển đi nơi khác sống khoảng vài năm thì vợ chồng ông chuyển nhượng lại phần đất đó cho ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị N. Khi chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N và ông Trần Văn B thửa đất vẫn nguyên hiện trạng và vẫn còn ngôi nhà, căn bếp, sân và bể nước. Sau đó bà Hoàng Thị N bán lại cho vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H nhưng lúc vợ chồng ông chuyển nhượng nhà, đất cho ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N thì chưa lập hợp đồng, chưa làm thủ tục sang tên nên khi bà Hoàng Thị N chuyển nhượng cho ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H thì vợ chồng ông đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-6-2010 với nội dung "tôi và vợ tôi là Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Thái S bà Nguyễn Thu H phần ngõ (đường đi vào nhà)", chính là chuyển nhượng phần ngõ hiện tại ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H đang sử dụng để đi từ đường T vào ngôi nhà của vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H, tiếp giáp với phần đất của thửa 110 vợ chồng anh Phạm Bá L đang sử dụng. Lúc chuyển nhượng không ghi rõ mô tả con đường nhưng ông chỉ chuyển nhượng cho ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H duy nhất phần ngõ đó mà thôi, ngoài ra vợ chồng ông không có diện tích ngõ đi nào để chuyển nhượng cho ông Dương Thái S và bà Nguyễn Thu H. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H xây tường kè và sửa sang, xây dựng thêm

các công trình khác. Ngoài ra ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H còn khai phá thêm một số diện tích phần tiếp giáp với đường T.

Đối với việc anh Phạm Bá L khởi kiện ông Dương Thái S, ông có ý kiến, vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H sử dụng phần đất đúng hiện trạng phần đất, công trình xây dựng vợ chồng ông được cụ Lê Thị B chia cho và sử dụng từ ngày xưa, việc anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H tranh chấp là không đúng.

Bà Hoàng Thị N: Khoảng năm 2000-2001 bà và chồng là ông Trần Văn B có mua lại thửa 77c từ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C từ vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B (khi mua chưa lập văn bản giấy tờ gì). Khi mua trên thửa đất đã có ngôi nhà cấp 4, gồm 01 buồng và 01 phòng khách, diện tích khoảng hơn 100m² (bà không nhớ chính xác), 01 bếp nối liền nhà cấp 4, nối liền với căn bếp là vườn rau diện tích khoảng 100m². Trước cửa nhà có sân xi măng và 01 bể nước xây nửa nổi nửa chìm, thể tích khoảng 20m³. Thời điểm nhận chuyển nhượng xung quanh thửa đất không có tường bao, nhưng thửa đất này cao hơn các thửa đất khác rất nhiều. Khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc nhưng ông Nguyễn Văn K cũng nói rõ với vợ chồng bà là diện tích thực tế lớn hơn sổ đỏ khá nhiều nhưng không nói cụ thể bao nhiêu. Sau khi vợ chồng bà mua và dọn đến ở thì mới làm cổng bằng phiến liếp và tiếp tục sử dụng ngôi nhà, căn bếp, sân, bể nước và phần ngõ vào từ đường T nối vào của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B để lại. Từ khi nhận chuyển nhượng đến khi bà chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Dương Thái S bà Nguyễn Thu H vào năm 2010 không có tranh chấp với ai. Do khi mua không lập hợp đồng với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B nên sau này ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B là người đứng tên trên hợp đồng mua bán với ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H. Bà khẳng định ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H đã sử dụng đúng ranh giới bà chuyển nhượng. Ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H xây tường bao quanh thửa đất và xây nhà kho vào thời điểm nào thì bà không biết nhưng nhà kho xây vào đúng vị trí vườn rau ngày trước. Sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Thái S thì bà thường xuyên đi thể dục qua đó và có rẽ vào chơi nên bà biết rõ điều này. Việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà cho rằng phần đất vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H sử dụng ở vị trí cao hơn các thửa xung quanh nên bình thường chỉ có phần đất cao hơn bị lở xuống phần đất thấp hơn, có nghĩa là chỉ có nhà ông Dương Thái S bị mất đất chứ không lấn được sang xung quanh.

Bà Nguyễn Thanh T: Bà là con đẻ của cụ Lê Thị B, là em gái ruột bà Nguyễn Thị B. Cụ Lê Thị B khai phá được các thửa đất 110, thửa 77a và thửa 77c cùng tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, trước đây 03 thửa đất trên là một thửa thống nhất. Năm 1986-1987 cụ Lê Thị B chia cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B một phần diện tích, sau này ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất được chia là thửa 77c. Năm 2011 gia đình bà chuyển nhượng thửa 110 cho vợ chồng ông Bùi Thế Đ, khi chuyển nhượng gia đình bà không tiến hành đo đạc lại vì đã có GCNQSDĐ.

Khoảng năm 1987-1988 vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B xây ngôi nhà cấp 4 và bếp nối liền với ngôi nhà, trước cửa nhà có sân xi măng và một bể nước, chứa được khoảng 10m³. Trước khi xây nhà, vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B thuê máy ủi về ủi con đường rộng khoảng 5-7m đi từ đường T vào thửa 77c, đường rộng rãi đủ để xe tải cỡ to có thể đi vào thoải mái. Khi vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B làm nhà, xe chở vật liệu xây dựng vẫn đi vào tận nơi đổ vật liệu. Sau khi xây nhà xong, vợ chồng ông Nguyễn Văn K vẫn sử dụng ngõ đi đó để đi lại và đỗ xe ô tô tải, lúc đó ông Nguyễn Văn K làm lái xe ở Sở Thủy Lợi nên vẫn mang xe tải về đỗ ở ngõ đó. Ranh giới giữa thửa 77a, 110 và thửa 77c không có vật gì làm mốc, chỉ phân biệt ở chỗ thửa 77c ở vị trí cao hơn hẳn thửa 77a và thửa 110 khoảng 04m.

Đối với việc chuyển nhượng phần ngõ đi giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B và vợ chồng ông Dương Thái S thì bà không nắm rõ. Sau này Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng thửa 77c cho vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H thì vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H xây tường rào bao quanh thửa 77c. Việc ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H xây tường rào lúc nào thì gia đình bà không biết vì lúc đó bà và mẹ bà đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Thi thoảng bà có về thửa đất cũ để kiểm tra, quản lý thửa đất và có thấy bức tường rào do ông Dương Thái S xây nhưng gia đình bà cũng không phản đối hay có ý kiến gì vì ông Dương Thái S xây tường theo đúng ranh giới ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B sử dụng trước đó. Đến năm 2011 gia đình bà chuyển nhượng thửa 110 cho vợ chồng ông Bùi Thế Đ. Từ khi chuyển nhượng xong vợ chồng ông Bùi Thế Đ quản lý, sử dụng như thế nào, gia đình bà không biết.

Việc vợ chồng anh Phạm Bá L khởi kiện ông Dương Thái S theo bà là không đúng vì thửa đất 77c từ trước đến nay, vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B vẫn sử dụng như vậy, sau đó bán lại cho bà Hoàng Thị N, ông Trần Văn B rồi bà Hoàng Thị N bán lại cho ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H. Khi ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H xây tường rào bao quanh thửa 77c gia đình bà cũng không có ý kiến gì. Còn sau đó, gia đình bà bán lại thửa 110 cho người khác, việc họ sử dụng như thế nào bà không quan tâm. Khi gia đình bà còn sống ở đó thì hiện trạng thửa 77c cao hơn thửa 110 khoảng vài mét. Từ khi chuyển nhượng bà cũng không thấy ai thắc mắc gì về diện tích, ranh giới giữa thửa 110 và thửa 77c.

Ông Nguyễn Quốc D: Ông là con đẻ của cụ Lê Thị B, là anh trai ruột của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thanh T. Trước đây bố mẹ ông khai phá được một số diện tích đất tại khối Lương Thị T, phường C, thành phố L, đã được cấp sổ đỏ. Trên diện tích đất khai phá được, bố, mẹ ông xây được một ngôi nhà cấp 4 xây gạch chỉ (do bố, mẹ ông tự đóng gạch), lợp ngói, nhà 03 gian (ngôi nhà nằm trên thửa 77a). Ngoài ra, xung quanh ngôi nhà còn một số diện tích đất bố mẹ ông sử dụng để trồng rau và một số diện tích khác thì để trống.

Khoảng năm 1986 sau khi bố ông mất thì mẹ ông chia cho vợ chồng em gái ông là Nguyễn Thị B và Nguyễn Văn K phần đất nằm ở vị trí cao nhất trong

số các phần diện tích đất của bố, mẹ ông (sau này thì ông biết phần đất đó thuộc thửa 77c). Ranh giới giữa phần đất mà mẹ ông cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B so với các phần đất xung quanh thì không có vật gì làm mốc, chỉ thể hiện ở chỗ phần đất cho ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị B ở vị trí cao hơn hẳn phần đất còn lại. Khi được mẹ ông chia cho thửa 77c thì đã có con đường mòn đi từ đường T, sau đó ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B san ủi thêm con đường cho rộng, nối từ đường T vào thửa 77c.

Khoảng năm 1987-1988 vợ chồng ông Nguyễn Văn K xây ngôi nhà cấp 4 và căn bếp nối với ngôi nhà, vườn rau. Trước cửa ngôi nhà là phần sân, trên phần sân vợ chồng ông Nguyễn Văn K xây một chiếc bể bằng xi măng rất to, chứa được khoảng 10m³, bể xây nửa nổi nửa chìm.

Sau khi ở được mấy năm thì ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B chuyển đi nơi khác ở, bán lại ngôi nhà và thửa đất cho ông Trần Văn B và bà Hoàng Thị N. Ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N dọn đến ở được khoảng 03 năm ông Trần Văn B chết, bà Hoàng Thị N bán lại ngôi nhà và thửa đất đó cho ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H. Từ khi ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N và sau này là ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H dọn đến ngôi nhà trên thửa 77c ở thì không xảy ra tranh chấp gì với gia đình ông. Các bên vẫn lấy mốc giới là đường bình độ (chiều cao) của thửa đất. Sau khi vợ chồng ông Dương Thái S dọn đến ở thì ông Dương Thái S mới xây tường bao quanh thửa đất. Khi ông Dương Thái S xây tường thì cũng không xảy ra tranh chấp gì vì gia đình ông vẫn thống nhất ranh giới theo bức tường như vậy.

Năm 2011 gia đình ông chuyển nhượng lại thửa 110 và thửa 77a cho ông Bùi Thế Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Bùi Thế Đ tiến hành phá dỡ ngôi nhà cũ của bố, mẹ ông trên phần đất thuộc thửa 77a, nhưng ông Bùi Thế Đ chỉ phá dỡ ngôi nhà cũ đi chứ không sử dụng gì đến phần đất ông Bùi Thế Đ nhận chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng gia đình ông đã chỉ rõ ranh giới phần đất chuyển nhượng là từ bức tường xây bằng gạch ba banh (do vợ chồng ông Dương Thái S xây) hất ra, còn từ bức tường do vợ chồng ông Dương Thái S xây dựng hất ra đến đường T thuộc gia đình ông Dương Thái S, gia đình ông không có tranh chấp, cũng không có quyền gì đối với phần diện tích đất từ bức tường trở ra đường T. Ông Bùi Thế Đ nhất trí và không có ý kiến gì. Khi mua bán, ông Dương Thái S cũng có mặt. Từ khi ông Bùi Thế Đ nhận chuyển nhượng thửa 110 và thửa 77a không thấy ông Bùi Thế Đ có ý kiến thắc mắc với gia đình ông về ranh giới hay diện tích của thửa đất nhận chuyển nhượng. Sau đó ông Bùi Thế Đ chuyển nhượng lại phần đất trên cho ai thì ông không biết.

Ông Lê Phát T: Từ khi ông bắt đầu làm khối trưởng khối T cho đến nay, ông chưa nhận được thông tin gì về việc tranh chấp đất giữa ông Bùi Thế Đ và ông Dương Thái S, cũng chưa tham gia hòa giải lần nào về tranh chấp của 02 người này. Năm 2022 ông có đại diện khối phổ tham gia hòa giải tranh chấp giữa ông Phạm Bá L và ông Dương Thái S. Nội dung cụ thể ông đã cung cấp bản phôi tờ các biên bản làm việc ông giữ cho Tòa án.

Bà Lương Thị T: Bà là vợ ông Nguyễn Văn H, gia đình bà là hàng xóm của nhà ông Dương Thái S. Gia đình bà có một vườn rau ở nền đường cũ, giáp với vườn rau của nhà ông Dương Thái S về phía Nam, tiếp giáp đường T. Vợ chồng bà ở tại địa chỉ đó từ rất lâu, trước năm 1990, khi vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B làm nhà thì gia đình bà đã ở đó. Sau đó vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B bán lại nhà, đất cho vợ chồng ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N. Sau khi ông Trần Văn B chết thì bà Hoàng Thị N bán lại cho vợ chồng ông Dương Thái S. Khi bà Hoàng Thị N, ông Trần Văn B mua đất của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B và dọn đến ở thì ông, bà vẫn giữ lại ngôi nhà, bếp, bể nước, sân, vườn rau do vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B xây để sử dụng. Vợ chồng ông Dương Thái S sau khi mua đất của bà Hoàng Thị N thì cũng vẫn sử dụng các công trình cũ của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B đã xây dựng (nhà, bếp, bể nước, sân) nhưng ông Dương Thái S có xây thêm một nhà cấp 4 vào đúng vị trí vườn rau của nhà ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B ngày xưa. Sau đó ông Dương Thái S có xây tường rào bao quanh thửa đất.

Về hiện trạng thửa đất của ông Dương Thái S có vị trí cao hơn hẳn các thửa xung quanh. Chính vì thửa đất mà ông Dương Thái S nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị N (do ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B bán cho bà Hoàng Thị N) cao hơn các thửa đất xung quanh nên sau khi nhận chuyển nhượng ông Dương Thái S đã xây tường bao quanh để giữ đất.

Việc vợ chồng anh Phạm Bá L mua đất và dọn đến ở trên thửa 110 thì bà cũng không để ý. Nhưng theo quan điểm của bà, thửa đất của gia đình ông Dương Thái S ở vị trí cao hơn các thửa xung quanh nên không thể có việc thửa đất cao lại lấn sang thửa đất thấp, chỉ có thửa đất thấp khoét vào thửa đất cao thì có khả năng. Bà cũng không biết nhà nước làm sổ đỏ như thế nào vì hiện tại gia đình bà cũng chưa được cấp sổ đỏ đối với thửa đất giáp với thửa đất của ông Dương Thái S. Bà chỉ làm chứng nội dung hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất mà hiện nay gia đình ông Dương Thái S đang sử dụng từ trước đến nay đúng là như vậy. Ông Dương Thái S đã sử dụng thửa đất theo đúng hiện trạng từ ngày xưa vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B đã sử dụng, có xây thêm nhà kho nhưng ở vị trí vườn rau của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B ngày xưa.

Ông Nguyễn Xuân Đ: Đối với phần diện tích đất 120.1 và 120.2 theo kết quả trích đo khu đất tranh chấp, ông Phạm Bá L và ông Dương Thái S không tranh chấp, ông đã được Tòa án giải thích, hướng dẫn về thủ tục yêu cầu độc lập nhưng ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, ông tự thỏa thuận với các bên liên quan. Tại phiên tòa ông trình bày, diện tích đất gia đình ông Sơn sử dụng hiện nay vẫn giữ nguyên như khuôn viên đất gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B đã sử dụng ngày trước.

Bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị F, anh Nguyễn Xuân M: Đồng nhất với quan điểm của ông Nguyễn Xuân Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 19-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng cho anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H và buộc ông Dương Thái S tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất đối với các phần diện tích đất sau:

- 11,2m² thuộc thửa 89, tờ bản đồ 20 bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, ký hiệu 89.1, vị trí đỉnh thửa A₄A₅A₆B₁₁.

- 50,9m² thuộc đất giao thông (đường T), vị trí đỉnh thửa A₁₆B₁B₈B₉B₁₀A₁₀A₁₁A₁₂A₁₃A₁₄A₁₅.

- 16,8m² thuộc thửa 120, ký hiệu 120.1, vị trí đỉnh thửa B₁₅B₁₂A₈A₉B₁₄B₁₁

- 1,2m² thuộc thửa 120, ký hiệu 120.2, vị trí đỉnh thửa A₆A₇B₁₅B₁₁.

Trên đất có các tài sản gồm:

- 01 cây bơ, đường kính từ 10cm đến 15cm;

- 01 cây mắc mật, đường kính từ 05cm đến 10cm;

- 01 cây bưởi, đường kính từ 05cm đến 10cm;

- 03 cây đào, mỗi cây có đường kính từ 10cm đến 15cm;

- 01 cây đào, đường kính lớn hơn 15cm;

- 01 cây ổi, đường kính từ 05cm đến 10cm;

- 04 cây sấu, đường kính từ 20cm đến 30cm;

- 01 cây sưa, đường kính từ 10cm đến 20cm;

- 01 cổng sắt bít tôn, trụ cổng bằng bê tông;

- Các đoạn bức tường A₄A₅A₆A₇B₁₅B₁₂A₈A₉ xây bằng gạch ba banh, quây tôn và đoạn A₁₀A₁₁A₁₃A₁₄A₁₅A₁₆ xây bằng gạch ba banh, lắp rào sắt.

Dương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với các phần diện tích và tài sản trên đất nêu trên theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh Phạm Bá L yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng cho anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H đối với diện tích đất 285,8m² thuộc một phần thửa 110, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và buộc ông Dương Thái S tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Ông Dương Thái S và bà Nguyễn Thu H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 285,8m² đất thuộc một phần thửa số 110, tờ bản đồ số 20, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp phần còn lại thửa 110 thuộc tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Phía Nam giáp phần còn lại thửa 110, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Phía Tây giáp đường T.

Phía Đông giáp thửa 89 và thửa 120 cùng thuộc tờ bản đồ 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

(Phần diện tích 110.1, vị trí đỉnh thửa: $A_1 A_2 A_3 A_4 B_{11} B_{14} A_9 A_{10} B_{10} B_9 B_8 B_7 B_6 B_5 B_4 B_3 B_2 B_1 A_{16}$).

Ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H, anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Ông Dương Thái S và bà Nguyễn Thu H được quyền sở hữu cây trồng và các công trình xây dựng trên phần diện tích thửa đất 110.1, cụ thể gồm:

- 01 cây hoàng đàn, đường kính từ 10cm đến 20cm;
- 02 cây ổi, trong đó 01 cây đường kính lớn hơn 15cm, 01 cây đường kính từ 05cm đến 10cm;
- 01 bụi trúc (có 05 cây);
- 01 cây lát, đường kính lớn hơn 30cm;
- 02 cây bưởi, trong đó 01 cây có đường kính từ 05cm đến 10cm, 01 cây có đường kính từ 10cm đến 15cm;
- 01 cây mít, đường kính lớn hơn 25cm;
- Một phần ngôi nhà cấp 4, diện tích $1,1m^2$;
- 01 bếp diện tích $26m^2$;
- 01 nhà cấp 4 hiện trạng làm nhà kho, diện tích $11,1m^2$;
- 01 bể nước chìm xây bằng gạch chỉ, nắp đổ bê tông, kích thước phần nổi (chiều dài x rộng) $3,5m \times 2,5m$.
- Các đoạn bức tường $A_1A_2A_3A_4$ xây gạch chỉ và gạch ba banh, lắp rào sắt; đoạn bức tường A_9A_{10} và đoạn $A_{16}A_1$ xây bằng gạch ba banh, sân bê tông và sân lát gạch đỏ nằm trong khuôn viên phần diện tích thuộc thửa 110.1 trên mảnh trích đo khu đất tranh chấp do Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ và Môi trường S
- Chi nhánh Lạng Sơn đo vẽ ngày 04-01-2023.

Buộc anh Phạm Bá L, chị Võ Thị H chấm dứt hành vi tranh chấp với ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H đối với diện tích 110.1 nêu trên.

(Có Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng

Bị đơn ông Dương Thái S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định, số tiền 1.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng ông Dương Thái S đã nộp. Xác nhận ông Dương Thái S đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

Nguyên đơn anh Phạm Bá L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, số tiền 16.563.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng

anh Phạm Bá L đã nộp. Xác nhận anh Phạm Bá L đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn anh Phạm Bá L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết cho vợ chồng nguyên đơn được sử dụng diện tích đất tranh chấp, buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp, chấm dứt hành vi tranh chấp; chi phí tố tụng và án phí bị đơn phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng, kết quả xem xét thẩm định thấy diện tích tranh chấp bị đơn đang là người chiếm dụng. Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng với bà N, ông K bà B, nhưng việc chuyển nhượng của bị đơn tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 120,8m². Phần kê khai thêm thì không đủ điều kiện để cấp. Khi xin kê khai thêm thì tại UBND phường C đã có bản đồ địa chính. Hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Sơn thể hiện thời điểm cấp không có tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng của ông Sơn không có sổ thửa, không thể biết được thửa bao nhiêu để cấp sổ đỏ. Không có cơ sở xác định ông K có quyền chuyển nhượng phần đất ngoài thửa 77c. Kết quả thẩm định thấy có một góc nhỏ móng nhà xây năm 1987 của gia đình ông K, phần này nằm ngoài thửa 77c. Việc cấp sổ đỏ cho anh L là đúng đối tượng. UBND thành phố L cũng xác định việc cấp sổ đỏ là đúng trình tự, thủ tục, đối tượng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm và không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Diện tích đất tranh chấp bà B đã sử dụng ổn định, làm các công trình, cây cối, trên đất có một phần ngôi nhà cấp 4 vợ chồng bà B làm năm 1987, từ khi bị đơn nhận chuyển nhượng thì ông Đ cũng không có ý kiến tranh chấp gì với nguyên đơn. Nguyên đơn cũng xác định ranh giới từ khi nhận chuyển nhượng ổn định; lời khai của các nhân chứng trong vụ án cũng phù hợp với kết quả thẩm định và phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng của bị đơn. Căn cứ quá trình thực tế quản lý, sử dụng có cơ sở khẳng định diện tích đất tranh chấp do bên chuyển nhượng cho phía bị đơn sử dụng từ những năm 1987-1988. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố

tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, toàn bộ khu đất gồm các thửa 77a, 77c, 110 có nguồn gốc của gia đình cụ Lê Thị B khai phá từ năm 1973. Năm 1987 cụ B chia cho vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn K một phần diện tích đất, năm 2001 hộ bà B được cấp GCNQSDĐ là thửa 77c với diện tích 120,8m², đất ở. Khi được chia đất năm 1987 vợ chồng ông K, bà B xây nhà và các công trình xây dựng trên đất như nhà bếp, sân, bể nước và san ủi đường rộng nối từ đường T vào khu đất. Năm 2001 hộ bà B kê khai cấp GCN, tại đơn xin xác nhận đề ngày 23/6/2001 thể hiện gia đình bà khai phá để làm nhà và vườn cây, diện tích 300m², có xác nhận của UBND phường C. Tuy nhiên, chỉ được cấp diện tích 120,8m², phần diện tích còn lại chưa được cấp. Năm 2001 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N. Năm 2010 sau khi ông Ban chết bà Nạ chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Dương Thái S, gia đình ông Sơn vẫn sử dụng các công trình xây dựng của vợ chồng ông K và xây thêm 01 nhà cấp 4 làm kho tại vị trí trước đây ông K sử dụng làm vườn, đồng thời xây tường bao quanh. Ngoài ra năm 2010 ông K còn chuyển nhượng phần diện tích đất làm đường đi cho vợ chồng ông Sơn, ông K xác nhận là phần đất ngõ hiện nay gia đình ông Sơn đang sử dụng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng khu đất gia đình ông S sử dụng cao hơn các thửa xung quanh, diện tích đất tranh chấp 285,8m² thuộc thửa 110 có vị trí bao quanh thửa 77c, trên đất có 01 phần ngôi nhà cấp 4 diện tích 1,1m², 01 phần bếp diện tích 26m², 01 nhà cấp 4 diện tích 11,1m² gia đình ông Dương Thái S sử dụng làm nhà kho, 01 bể nước chìm, sân, các bức tường và kè gạch xây bằng gạch ba banh và gạch chỉ, có một số đoạn quây tôn, một số đoạn lắp rào sắt và một số cây trồng. Việc quản lý, sử dụng đất tranh chấp trên của vợ chồng ông K, vợ chồng bà Nạ, sau này là vợ chồng ông Sơn phù hợp với lời khai người làm chứng bà Lương Thị T có đất giáp ranh, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Quốc D. Như vậy có căn cứ xác định vợ chồng ông K, bà B quản lý, sử dụng khu đất bao gồm phần diện tích đất thửa 77c theo GCN và phần diện tích đất thuộc một phần thửa 110 từ năm 1987 sau đó chuyển nhượng cho gia đình ông S tiếp tục sử dụng ổn định không ai có ý kiến gì cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2022 với vợ chồng nguyên đơn.

Đối với thửa 110, hiện nay các cơ quan chuyên môn không lưu giữ tài liệu cấp lần đầu năm 2004, đối với thửa 77a bà B có đơn xin kê khai ngày 23/6/2001 có xác nhận của UBND phường C và Phòng địa chính thị xã L; kèm theo là đơn xin xác nhận đất sử dụng của cụ Lê Thị B đề ngày 20/6/2001 thể hiện gia đình cụ sử dụng 226,5m² đất thổ cư và 1054,4m² đất nông nghiệp. Năm 2001 hộ cụ B được cấp GCNQSDĐ thửa 77a, diện tích 226,5m²; năm 2004 được cấp GCN thửa 110 diện tích 1054,4m². Năm 2011 gia đình cụ B chuyển nhượng thửa 77a và 110 cho ông Bùi Thế Đ theo GCNQSDĐ đã cấp. Năm 2017 ông Đ chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Phạm Bá L, ngày 20/6/2017 vợ chồng anh L được Cấp GCNQSDĐ thửa 110 với diện tích đất theo GCN trên. Các bên nhận chuyển nhượng đất thửa 110, ông Đ và vợ chồng anh L đều nhận theo GCN, không tiến hành đo đạc xác định ranh giới cụ thể thửa đất, ông Đ thừa nhận khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì đã có bức tường xây quanh khu đất của gia

đình ông Sơn, ông cho rằng quá trình quản lý đất xảy ra tranh chấp do gia đình ông Sơn xây lấn sang thửa 110, tuy nhiên ngoài lời khai không có tài liệu chứng minh việc tranh chấp đất giữa hai bên. Đối với nguyên đơn anh L khi nhận chuyển nhượng đất năm 2017, anh cho rằng ông Đ có thông tin cho vợ chồng anh về việc thửa đất hiện bị gia đình ông S lấn chiếm nhưng diện tích lấn chiếm cụ thể như thế nào anh không biết, tại phiên tòa anh L cũng thừa nhận khi mua thửa 110 thì hiện trạng đất của ông S đã có bức tường xây quanh khu đất, như vậy anh L cũng nhất trí nhận chuyển nhượng thửa đất 110 mà không đủ diện tích theo GCNQSDĐ, đồng thời thừa nhận ranh giới đất theo hiện trạng sử dụng của hai bên.

Hiện nay không có tài liệu hồ sơ cấp lần đầu đối với thửa 110, chỉ có các hồ sơ cấp đổi theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình cụ B và ông Đ; giữa ông Đ và vợ chồng anh L, nhưng việc cấp GCN thửa 110 cho gia đình cụ Lê Thị B năm 2004 đối với phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là không đảm bảo, trên một phần thửa đất đã tồn tại tài sản của vợ chồng ông K, các công trình xây dựng từ năm 1987, do đó việc cấp GCN là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng hiện trạng sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp theo GCNQSDĐ đã nhận và yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất là không có cơ sở, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có thiếu sót phần quyết định tuyên không nêu thông tin địa chỉ cụ thể thửa đất tranh chấp là không đầy đủ, thiếu sót này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án số 14/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai và đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự tuy vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các phần diện tích đất thuộc thửa 120, 89 và đất giao thông. Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm đình chỉ đối với các yêu cầu này là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết cho vợ chồng nguyên đơn được sử dụng diện tích đất tranh chấp, buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp, chấm dứt hành vi tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Về nguồn gốc đất: Qua lời khai của các đương sự và người làm chứng

xác định đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình cụ Lê Thị B khai phá, năm 1987 cụ Lê Thị B chia cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn K quản lý, sử dụng. Sau khi được chia vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn K đã sử dụng ổn định, san ủi tạo con đường rộng nối từ đường T vào, xây nhà và các công trình trên đất. Năm 2000-2001 bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị N vẫn sử dụng mảnh đất và các tài sản trên đất có từ thời vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B tạo lập. Năm 2010 sau khi ông Trần Văn B chết thì bà Hoàng Thị N chuyển nhượng lại mảnh đất và toàn bộ tài sản trên đất cho gia đình ông Dương Thái S. Gia đình ông Dương Thái S tiếp tục sử dụng ổn định và xây thêm 01 nhà cấp 4 để làm nhà kho.

[5] Những người làm chứng ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Quốc D, bà Nguyễn Thanh T, bà Lương Thị T, ông Nguyễn Xuân Đ, bà Hoàng Thị N đều trình bày gia đình ông Dương Thái S đã sử dụng đúng hiện trạng thửa đất có từ những năm 1987, các bên đều lấy đường bình độ (tức chiều cao) của thửa đất làm ranh giới, cụ thể là phần diện tích đất ở vị trí cao hơn hẳn các thửa xung quanh thuộc quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Dương Thái S và bà Nguyễn Thu H. Hiện tại vợ chồng ông Dương Thái S, bà Nguyễn Thu H vẫn tiếp tục sử dụng các công trình xây dựng do vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B xây dựng, trong đó ngôi nhà xây năm 1987 hiện vẫn còn dòng chữ số đắp nổi "1987" ở phía trên cửa ngôi nhà. Người làm chứng ông Bùi Thế Đ là người chuyển nhượng lại thửa 110 cho vợ chồng nguyên đơn cũng thừa nhận thời điểm ông nhận chuyển nhượng thửa 110 thì thửa 77c ở vị trí cao hơn các thửa xung quanh.

[6] Đối với việc ông Bùi Thế Đ cho rằng khi ông nhận chuyển nhượng thửa 110 từ gia đình cụ Lê Thị B năm 2011 thì ông đã biết việc gia đình ông Dương Thái S lấn chiếm đất của thửa 110, tuy nhiên ngoài lời trình bày thì ông Bùi Thế Đ không có căn cứ để chứng minh việc có tranh chấp xảy ra giữa ông Bùi Thế Đ và ông Dương Thái S, không phù hợp với thực tiễn, bởi nếu ông Bùi Thế Đ biết rõ thửa đất mình nhận chuyển nhượng bị ông Dương Thái S lấn chiếm thì tại sao ông Bùi Thế Đ vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng và không có ý kiến yêu cầu gì, chấp nhận với việc diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng không đủ diện tích ghi trên GCNQSDĐ thửa 110.

[7] Mặt khác, ông Lê Phát T là khối trưởng khối T khẳng định ông không nhận được thông tin gì về việc tranh chấp đất giữa ông Bùi Thế Đ và ông Dương Thái S, cũng chưa tham gia hòa giải lần nào về tranh chấp của 02 người này. Công văn số 107/UBND ngày 10-5-2023 của Ủy ban nhân dân phường C cũng khẳng định không có hồ sơ lưu trữ về việc giải quyết tranh chấp giữa ông Bùi Thế Đ và ông Dương Thái S trước đây.

[8] Năm 2010 sau khi nhận chuyển nhượng thửa 77c, gia đình ông Dương Thái S mới xây tường bao, khi đó gia đình cụ Lê Thị B cũng không phản đối gì. Khi ông Bùi Thế Đ nhận chuyển nhượng thửa 110 và thửa 77a thì ông Bùi Thế

Đ cũng biết nhưng không có căn cứ nào thể hiện việc ông Bùi Thế Đ phản đối việc này. Năm 2021 khi vợ chồng nguyên đơn san lấp thửa 110 có làm đồ tường kê do gia đình bị đơn xây dựng, vợ chồng nguyên đơn đã xây trả lại tường kê. Như vậy từ nguyên đơn đã xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng, nguyên đơn khẳng định thời điểm nhận chuyển nhượng thửa 110 thì có biết việc thửa 110 bị ông Dương Thái S lấn chiếm một ít do ông Bùi Thế Đ nói lại, nhưng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2017 đến năm 2022 thì nguyên đơn mới tranh chấp với ông Dương Thái S, nguyên đơn không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch với ông Bùi Thế Đ.

[9] Đơn xin cấp sử dụng đất viết tay của bà Nguyễn Thị B gửi phòng Quản lý nhà đất thị xã Lạng Sơn với nội dung đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 300m² (đất làm nhà + vườn cây), nguồn gốc do khai phá. Đơn được khối trưởng ký xác nhận ngày 23-6-2001 với nội dung *“Nguyễn Thị B đăng ký thường trú tại nhà số 23, tổ 3 khối Lương Thị T, có đơn trình bày đất tự khai phá với diện tích 300m² là đúng. Đề nghị UBND phường viết giấy bìa đỏ”*. Tài liệu thể hiện ngoài diện tích đất ở, các phần diện tích đất xung quanh thửa 77c là phần đất vườn mà vợ chồng bà Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị B đã sử dụng ổn định từ trước, được chính quyền địa phương xác nhận. Nội dung đơn xin cấp sử dụng đất viết tay của bà Nguyễn Thị B đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất đất làm nhà và vườn cây, tuy nhiên năm 2001 ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B chỉ được cấp GCNQSDĐ đối với 120,8m² đất ở, còn diện tích đất vườn xung quanh thửa đất ở thì chưa được cấp. Đến năm 2010 vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B có giấy viết tay chuyển nhượng phần diện tích làm đường đi cho vợ chồng ông Dương Thái S. Như vậy, ngoài thửa 77c, vợ chồng ông Dương Thái S còn nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất khác làm đường đi và ông Nguyễn Văn K xác nhận phần diện tích đó là ngõ đi hiện nay gia đình ông Dương Thái S đang sử dụng (là phần tiếp giáp phần diện tích thửa 100 mà hiện nay vợ chồng nguyên đơn đang quản lý, sử dụng).

[10] Tại thời điểm hộ bà Nguyễn Thị B nộp đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 2001, khu vực phường C đã được đo đạc Bản đồ địa chính chính quy, việc thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ áp dụng quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16-3-1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính. Ngày 20-10-2001 UBND phường C đã ký, xác nhận nguồn gốc đất của gia đình bà Nguyễn Thị B sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Trên cơ sở xem xét nội dung xác nhận của UBND phường, cán bộ thẩm tra Phòng Địa chính ký xác nhận ngày 25-10-2001, Phòng Địa chính ký, đóng dấu xác nhận ngày 05-12-2001. Ngày 10-12-2001 UBND thị xã Lạng Sơn đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 77c từ bản đồ số 20 diện tích 120,8m², mục đích sử dụng đất ở. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ thửa 77c cho hộ ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị B đúng quy định, đúng đối tượng.

[11] Đối với hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ thửa 110 từ bản đồ số 20 bản đồ địa chính phường C (phần diện tích đất vườn), trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L thể hiện không có hồ sơ cấp lần đầu đối với thửa

110, chỉ có các hồ sơ cấp đổi trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình cụ Lê Thị B và ông Bùi Thế Đ và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bùi Thế Đ và vợ chồng nguyên đơn. Diện tích được cấp GCNQSDĐ thửa 110 không đúng hiện trạng sử dụng đất, không đúng đối tượng sử dụng, có một phần diện tích đất có công trình bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn K xây dựng (phần đất có bể nước, bếp, sân bê tông và một phần ngôi nhà cấp 4 xây năm 1987) và phần diện tích bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn K trồng cây nhưng lại cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Lê Thị B. Như vậy việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị B đối với thửa đất 110 không đúng hiện trạng sử dụng đất ngay từ thời điểm cấp lần đầu vào ngày 30-9-2004.

[12] Do đó có căn cứ xác định quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đã sử dụng ổn định từ chủ cũ năm 1987 cho đến khi chuyển nhượng cho bị đơn vẫn sử dụng ổn định, đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp. Điều này phù hợp với lời khai của những người làm chứng và hiện trạng phần đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[13] Cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ: Việc cấp lại GCNQSDĐ hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực; không tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng bị đơn (đối với thửa 77c) và GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng nguyên đơn (đối với thửa 110) và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án và các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu xem xét, thẩm định lại. Xét thấy sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại cấp sơ thẩm ngày 04-01-2023, nguyên đơn không có ý kiến khiếu nại hay yêu cầu xem xét thẩm định lại, do đó tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đưa ra yêu cầu thẩm định lại là không có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[15] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp, chấm dứt hành vi tranh chấp, nhận thấy: Bị đơn có quá trình sử dụng đất ổn định, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất có căn cứ để chấp nhận, toàn bộ tài sản trên đất gia đình bị đơn đã sử dụng từ trước đó do nhận chuyển nhượng lại và tạo dựng thêm. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[16] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng, nhận thấy: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí và toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tương ứng với phần diện tích đất bị đơn được quyền quản lý, sử dụng và phần diện tích đất nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện theo quy định

tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[17] Từ những nhận định trên nhận thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Bá L; tuy nhiên phần quyết định của Bản án sơ thẩm không nêu cụ thể về địa chỉ thửa đất tranh chấp, do đó cấp phúc thẩm cần bổ sung thêm địa chỉ thửa đất tranh chấp để đảm bảo thi hành án. Cụ thể diện tích đất tranh chấp 285,8m² thuộc một phần thửa 110, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, địa chỉ thửa đất tại đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

[18] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[19] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; đề nghị nào phù hợp với nhận định nêu trên thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Bá L; giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, anh Phạm Bá L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm để nộp ngân sách Nhà nước. Xác nhận anh Phạm Bá L đã nộp đủ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0000039 ngày 13 tháng 7 năm 2023 tại Chu cục Thi hành án thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lộc Sơn Thái

