

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 45/2023/DS-PT

Ngày 06-9-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu
cầu chấm dứt hành vi tranh chấp
đất, yêu cầu hủy một phần Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**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 Phạm Văn Tuệ

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Liễu Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Lộc Văn Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 06 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: 15/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm
2023 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu
cầu chấm dứt hành vi tranh chấp đất, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 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: 19/2023/QĐ-PT ngày
08 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 72/2023/QĐ-PT
ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thanh H. Cư trú tại: Số **, đường T, phường
C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phương Thị N. Cư trú tại: Số *, đường T, phường C, thành
phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lương Thị H; Cư trú tại: Số
*, đường C, khối 12, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền
ngày 19-8-2023); có mặt.

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

1. Ông Chu Bá U. Cư trú tại: Thôn Đ, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

2. Anh Chu Phương N; vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Thanh X; vắng mặt.

Cùng trú tại: Số *, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

4. Anh Dương Văn H. Địa chỉ: Số **, đường T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Quang N - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 28-12-2022); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phương Thị N.

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 đo đạc xác định đất tranh chấp có diện tích 2,26m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường C năm 1997 (viết tắt là thửa đất số 38), tại địa chỉ: Khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (số thửa tạm 38.1, vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A4). Tài sản trên đất tranh chấp: Tiếp giáp với đất tranh chấp là bức tường ngôi nhà 3 tầng của bị đơn, trên bức tường gồm 03 mi cửa sổ; 01 dây đồng của điều hòa; sát với bức tường, có 02 viên ngói nung thuộc mái ngói của căn nhà cấp 4; trên phần đất tranh chấp có 01 ống cấp nước của nhà bị đơn; một phần công trình nhà bếp của nguyên đơn; trên khoảng không của phần đất tranh chấp có 06 phào chỉ thuộc căn nhà 3 tầng của bị đơn; 02 ống nước thải của nhà bị đơn nằm ngầm dưới lòng đất của đất tranh chấp; 02 đường ống nước thải của nhà nguyên đơn nằm song song với đường ống nước thải của nhà bị đơn, chạy dọc theo nhà nguyên đơn. Ngoài ra, còn có phần dưới bức tường bếp của nguyên đơn cao 0,75m, xây gạch chỉ. Giá đất theo giá thị trường là 10.000.000đ/m²; 01 ống cấp nước, 04 ống nước thải, 02 viên ngói nung, 03 mi cửa sổ, 06 phào chỉ, phần dưới của tường bếp đều đã hết khấu hao; phần công trình nhà bếp của nguyên đơn trị giá 979.244 đồng; dây đồng điều hòa là vật di động được, khi di dời, tháo dỡ không ảnh hưởng đến giá trị, công năng của dây đồng nên không định giá.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số bìa: V148851, số vào sổ cấp GCN: 01427 QSDĐ/621/2002/QĐ-UB(H) ngày 18-11-2002 của Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là UBND thành phố L), thửa đất số 38, diện tích 77m² đất ở được cấp cho hộ ông Trần Minh H1; tại trang những thay đổi sau khi cấp GCN, ngày 05-02-2018 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Vi Minh K và vợ bà Lương Thị T, ngày 27-02-2020 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Dương Văn H và vợ là nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H.

Theo GCNQSDĐ số bìa: V148039, số vào sổ cấp GCN: 01641 QSDĐ/697/2002/QĐ-UB(H) ngày 10-12-2002 của Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là UBND thành phố L), thửa đất số 39, diện tích 122,3m² đất ở được cấp cho hộ bà Phương Thị N.

Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 21-3-2023 đã kết luận: Diện tích đất tranh chấp 2,26m² thuộc một phần thửa đất số 38.

Tại Kết luận giám định ngày 08-4-2023 đã kết luận: Việc cấp GCNQSDĐ đối thửa đất số 38 cho hộ ông Trần Minh H1 và việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 39 cho hộ bà Phương Thị N là đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy, đúng đối tượng sử dụng đất và đúng trình tự thủ tục cấp giấy.

Tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Thửa đất số 38 được cấp GCNQSDĐ ngày 18-11-2002 cho ông Trần Minh H1. Năm 2018, ông Trần Minh H1 chuyển nhượng thửa đất số 38 cho bà Lương Thị Thuỷ. Ngày 27-02-2020, bà Lương Thị T chuyển nhượng lại thửa đất số 38 cho gia đình nguyên đơn. Trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng, thửa đất số 38 được sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì. Trước khi nhận chuyển nhượng, gia đình nguyên đơn đã xem xét, đo đạc lại diện tích thực tế và đối chiếu với GCNQSDĐ thì thấy diện tích thực tế và trên GCNQSDĐ là khớp nhau, nhưng trên đất gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng có ống nước thải của gia đình bị đơn. Do đó, gia đình nguyên đơn đã trao đổi với gia đình bị đơn và lập văn bản thỏa thuận ngày 15-3-2020 có nội dung thống nhất là: Rãnh nước của bị đơn đã có ống sẵn, thống nhất để khoảng cách 18cm tính từ mép tường nhà cổ định 03 tầng phía trên (cách mặt đất 1m) của bị đơn, phần đất 18cm để lưu không, sử dụng đặt ống nước chung giữa hai nhà. Khi nhà nguyên đơn xây dựng, sửa chữa hoặc san lấp mặt bằng thì chừa phần ống nước thải của nhà bị đơn đã thống nhất. Phần ranh giới ống nước thải tính 18cm giữa hai nhà đã thống nhất được tính từ phần trước chạy dọc đến phía sau nhà, phần ống nước thải 18cm đặt trên đất của nhà bị đơn. Sau đó, gia đình bị đơn có những hành vi tranh chấp như: Đập phá tường bếp ngôi nhà cấp 4 mà gia đình nguyên đơn đang sử dụng, nhân lúc vợ chồng nguyên đơn vắng nhà ông Chu Bá U (chồng của bị đơn) đào khoảng 20cm nền móng nhà ... Hai bên đã được UBND phường C hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp có diện tích khoảng 3,5m² thuộc thửa đất số 38. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định, nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là 2,26m² thuộc thửa đất số 38. Nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 2,26m² thuộc thửa đất số 38 cùng tài sản trên đất do gia đình nguyên đơn xây dựng gồm 01 bức tường bếp, 01 ống nước; yêu cầu hộ bị đơn chấm dứt hành vi tranh chấp đất; yêu cầu hộ bị đơn di dời các tài sản của gia đình bị đơn xây dựng gồm 01 ống cấp nước, 02 ống nước thải, 03 mi cửa sổ, 06 phào chỉ, 01 dây điều hòa ra khỏi thửa đất số 38. Đối với bức tường nhà 3 tầng và phần phía dưới bức tường bếp chị Lương Thị T đã xây, móng nhà 3 tầng, móng nhà cấp 4 nguyên đơn không yêu cầu tháo dỡ, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Nguyên

đơn không có ý kiến gì với kết quả đo đạc, kết quả trưng cầu giám định. Về chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

Bị đơn bà Phương Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Năm 1990, gia đình bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 38 cho ông Trần Minh H1 (Trần Văn H1). Khi chuyển nhượng, gia đình bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ, diện tích chuyển nhượng chỉ viết khoảng chứ không đo đạc cụ thể. Do địa hình phần phía sau lưng nhà bị đơn là tà ly sườn đồi rất cao nên lá cây và đất thường xối từ trên đồi theo tà ly sẽ chảy đổ xuống tường phía sau nhà bị đơn mỗi khi trời mưa, nên gia đình bị đơn chừa lại lối đi dọc theo tường nhà sát tà ly phía sau nhà bị đơn vòng sang phía bên tiếp giáp với nhà ông H1 làm lối đi lại để hàng ngày quét dọn lá cây, đất, đồng thời cũng là mương nước lộ thiên của gia đình bị đơn cho toàn bộ mái phía sau và tà ly. Năm 1991, ông H1 xây dựng nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng, hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng. Năm 1997, ông H1 xây nhà vệ sinh và xác định rõ ranh giới giữa hai nhà, cụ thể gia đình ông H1 quản lý từ tường nhà vệ sinh giáp bên nhà bị đơn hất về phía nhà ông H1. Hai bên đều đã thống nhất mốc giới, mặc dù không có văn bản nhưng hai bên đã sử dụng mốc giới này từ lúc ông H1 còn sinh sống tại thửa 38. Khi chị Lương Thị T nhận chuyển nhượng lại thửa 38 và đến sinh sống cũng không có tranh chấp gì. Theo đường mương nước lộ thiên, gia đình bị đơn cũng đồng thời đưa ống thoát nước nhà vệ sinh và nước thải sinh hoạt cùng trục và nằm dưới mương nước lộ thiên, ống nước này dài 20cm được luồn qua tường và luồn sau khi chị Lương Thị T xây tường gá vào móng của gia đình bị đơn). Sau này, chị Lương Thị T có đặt vấn đề cho chị Lương Thị T áp tường vào bên bị đơn để làm bếp, nhưng thực tế chị Lương Thị T vẫn không dám bịt đường ống thoát nước của gia đình bị đơn vào. Khi chị Lương Thị T đến thì đã nhìn thấy bên nhà bị đơn xây các mi cửa sổ, ô văng và không có ý kiến gì. Chỉ đến khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại thửa 38 với chị Lương Thị T thì mới có tranh chấp. Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy tờ, không có sự đo đạc cụ thể. Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất với chị Lương Thị T cũng đã có ống nước, ranh giới như vậy, ranh giới này đã có từ lâu. Diện tích đất tranh chấp 2,26m² do gia đình bị đơn đã sử dụng từ năm 1990, gia đình bị đơn vẫn thoát nước bình thường, không có sự tranh chấp. Do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu huỷ một phần GCNQSDĐ đã cấp đối với diện tích tranh chấp 2,26m². Bị đơn không có ý kiến gì với kết quả đo đạc, kết quả trưng cầu giám định. Về chi phí tố tụng yêu cầu giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn H trình bày: Anh Hưng là chồng của nguyên đơn, anh nhất trí với trình bày của nguyên đơn và đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Bá U, anh Chu Phương N, chị Nguyễn Thị Thanh X trình bày: Ông U là chồng của bị đơn, anh N và chị X là con trai và con dâu của bị đơn; họ đều nhất trí với ý kiến của bị đơn như đã trình bày ở trên.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố L trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Minh H1 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, phường C, thành phố L, diện tích 77,0m² là đúng theo pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Minh H1 trình bày: Ông là em họ của bị đơn. Năm 1990, ông nhận chuyển nhượng của bị đơn khu đất hiện nay nguyên đơn đang quản lý sử dụng mà có liên quan đến đất tranh chấp hiện nay. Khi nhận chuyển nhượng, chỉ đóng cọc căng dây trên thực địa. Cũng trong năm 1990, ông xây nhà thì đầu ngoài đã xây hết đất, còn bên trong vẫn chéo một tý, ông xây ngôi nhà cấp 4 hiện vẫn còn nguyên. Ông xác định khi được cấp GCNQSDĐ thì đất nhà ông chỉ đến bức tường, ông không đo lại mà chỉ nhận đất theo GCNQSDĐ được cấp đối với thửa 38 là 77m². Khi chuyển nhượng đất cho bà Lương Thị T, ông cũng chỉ chuyển nhượng theo hiện trạng, không nhắc gì đến rãnh nước. Lúc ông còn sử dụng đất, ông chỉ theo sổ đỏ được cấp 77m². Trước năm 2003, phần đất giáp với đất tranh chấp là bãi đất trống, còn nhà bị đơn là nhà cấp 4 cũ lùi về phía nhà ông H2. Đến khoảng năm 2003, nhà bị đơn xây nhà mới 03 tầng. Khi nhà bị đơn xây nhà, giữa ông và nhà bị đơn cũng không có tranh chấp gì. Đến năm 1997, ông làm nhà vệ sinh thì cũng đã làm hết đất, đầu ngoài sát nhà cấp 4 cũng hết đất, còn mái ngói đầu ngoài là gia đình ông làm tạm, ông làm nhờ sang đất nhà bị đơn. Khi đó ông có bảo với bị đơn rằng sau này nếu bị đơn cần đến thì đập mái ngói đó đi. Đến khi nhà bị đơn xây nhà thì bị đơn cũng không xây hết đất, vẫn chừa lại phần mái ngói đấy. Việc GCNQSDĐ có cấp đủ diện tích hay không thì ông không biết. Về hiện trạng sử dụng đất hiện nay như thế nào thì từ trước vẫn như thế, ông đã sinh sống tại khu đất đó hơn 20 năm không có tranh chấp gì. Theo ông, hiện trạng ông nước như thế nào thì hai bên nên tuân thủ, để nguyên như thế, ranh giới vẫn theo tường nhà vệ sinh và nhà cấp 4.

Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc Kiều O trình bày: Bà là vợ của ông Trần Minh H1. Thời điểm bà còn sinh sống ở mảnh đất này, bà thấy giữa nhà bà và nhà bị đơn có một cái khe, nhà bà không có đường vào khe, còn nhà bị đơn có đường vào khe, bà thấy bị đơn vẫn hay sử dụng, quét dọn và bà có thấy gia đình bị đơn đặt ống thoát nước ở đó, bà không rõ thời điểm bị đơn đặt ống thoát nước từ khi nào. Lúc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì về ranh giới nhà bà chỉ cho cán bộ là từ tường nhà cấp 4 và nhà vệ sinh đổ vào, còn khe đó là của nhà bị đơn. Sau này khi nhà bà được cấp GCNQSDĐ thì hai bên gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Khi nhà bị đơn xây nhà có 04 m cửa sổ, gia đình bà cũng nhất trí cho bị đơn xây dựng vì phần đó là đất của nhà bị đơn.

Người làm chứng bà Lương Thị T trình bày: Khoảng năm 2012, bà nhận chuyển nhượng với ông Trần Minh H1 thửa đất số 38 theo GCNQSDĐ ông Hải đã được cấp. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng và đến sinh sống thì không có tranh chấp với ai, ranh giới đất giữa nhà bà và bị đơn vẫn sử dụng bình thường. Ranh giới khe hở giữa nhà bà và nhà bị đơn do bà quản lý sử dụng để để gỗ, sau này khi chuyển nhượng đất lại cho nguyên đơn thì bà mới di chuyển hết gỗ đi. Khi nhận chuyển nhượng thửa 38, bà đã thấy nhà bị đơn xây nhà sát với nhà ông Hải, thời điểm bà sinh sống tại đây thì chưa thấy nhà bị đơn sửa nhà lần nào, hệ thống ống nước của nhà bị đơn vẫn hoạt động bình thường từ lúc đó. Đến năm

2019, bà đã chuyển nhượng lại thửa 38 cho gia đình nguyên đơn, bà chuyển nhượng theo GCNQSDĐ, GCNQSDĐ được cấp bao nhiêu thì bà chuyển nhượng lại cho nguyên đơn bằng đó.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Chị Nguyễn Thị Thanh H và anh Dương Văn H được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 2,26m² thuộc 1 phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường C do Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp GCNQSDĐ số 01427 QSDĐ/621/2002/QĐ-UB(H) cùng tài sản trên đất thuộc sở hữu của gia đình chị Nguyễn Thị Thanh H gồm một phần công trình nhà bếp chị T xây, mái lợp prôximăng, nền lát gạch nung đỏ, cao 2,05m, dài 2,8m, 02 ống nước thải đường kính 9 cm, dài 10m, 02 viên ngói của nhà cấp 4. Đất tranh chấp có các phía tiếp giáp: Phía Đông Bắc giáp đường ngõ, chiều dài 0,15m (Cạnh A1,A2 trên trích đo); Phía Tây Bắc giáp nhà chị Nguyễn Thị Thanh H chiều dài 9,96m (cạnh A1,A4 trên trích đo); Phía Tây Nam giáp đất nhà ông Hà Dũng T, chiều dài 0,3 m (cạnh A3,A4), Phía Đông Nam giáp nhà bà Phương Thị N, chiều dài 9,93m (cạnh A2,A3). Buộc hộ bà Phương Thị N, ông Chu Bá U, anh Chu Phương N, chị Nguyễn Thị Thanh X chấm dứt hành vi tranh chấp đất đối với diện tích đất 2,26 m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường C, thành phố L. Buộc hộ gia đình bà Phương Thị N, ông Chu Bá U, chị Nguyễn Thị Thanh X và anh Chu Phương N phải tháo dỡ, di dời các tài sản của gia đình bà Phương Thị N xây dựng trái phép trên đất tranh chấp gồm 01 ống cấp nước kích thước dài 10,1m, đường kính 2,5cm; 02 ống nước thải kích thước dài 10,1m, đường kính 09cm, phần nằm trên đất tranh chấp của mi cửa sổ cụ thể 01 mi cửa sổ ở tầng 2 kích thước rộng 15cm, dài 1,2m; 01 mi cửa sổ ở tầng 3 kích thước rộng 15cm, dài 1,2m; 01 cái mi cửa sổ ở tầng 2 kích thước rộng 6cm, dài 1,2m , 04 cái phào chỉ dài 1,5m, rộng 6cm; 02 cái phào chỉ dài 0,7m, rộng 6cm và 01 dây đồng của điều hòa dài 2m ra khỏi đất tranh chấp thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường C mà gia đình chị H đã được Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01427 QSDĐ/621/2002/QĐ-UB(H), ngày 18-11-2002, điều chỉnh ngày 27-02-2020.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bị đơn bà Phương Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, giải quyết cho bà Phương Thị N được sử dụng diện tích đất tranh chấp, các chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lương Thị H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà Phương Thị N thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho bị đơn được quản lý, sử dụng toàn bộ diện

tích đất tranh chấp là 2,26m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường C do Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp GCNQSDĐ số 01427 QSDĐ/621/2002/QĐ-UB(H) cùng tài sản trên đất.

Năm 2020, nguyên đơn nhận chuyển nhượng với bà T thửa đất số 38 trên đất đã có tài sản của bị đơn tạo dựng từ năm 2002. Hồ sơ chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bà T không thể hiện trích đo thửa đất 38 theo hiện trạng chỉ nhận đất và giao đất trên GCNQSDĐ, bị đơn không được ký chủ sử dụng đất liền kề. Khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn biết có tài sản của bị đơn tồn tại trên đất nhưng không yêu cầu đo đạc hiện trạng mà vẫn chấp nhận thực hiện giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và nguyên đơn không có tranh chấp, nguyên đơn đã thanh toán cho bà T số tiền tương ứng với giá trị đất bằng tiền tương ứng với 77m², nhưng diện tích đất nguyên đơn nhận được không đúng đủ như trong hợp đồng. Lỗi này là lỗi của cả hai bên bà T và nguyên đơn, nguyên đơn chấp nhận thì phải chịu hậu quả không nhận đủ đất như trong GCNQSDĐ.

Gia đình bị đơn có thiện chí thỏa thuận và cũng đưa ra hướng thỏa thuận như sau: Do cả hai bên đều có lỗi nên bị đơn đồng ý thanh toán ½ giá trị đất tranh chấp phần mà lẽ ra bà T phải có trách nhiệm trừ ra khi nguyên đơn thanh toán và ½ chi phí tố tụng với tổng số tiền là 20.000.000đồng cho gia đình nguyên đơn. Bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp và các tài sản bị đơn đã tạo lập trên diện tích đó. Tuy nhiên, do nguyên đơn không đến phiên tòa nên không thể thỏa thuận được.

Bà Phương Thị N nhất trí với phần trình bày của bà Lương Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Bá U trình bày: Năm 1989, ông mua đất của ông Lâm Trọng Đ và làm nhà tại đây. Đến năm 1994, ông bán khoảng 1/2 mảnh đất này cho ông Trần Văn H1, hai bên đã xây nhà ổn định. Đến năm 2002, ông làm lại nhà, vì đất không vuông nên ông có chừa lại phần làm rãnh nước giáp ranh với gia đình ông Trần Văn H1 phía trước của nhà khoảng 20cm, phía sau khoảng 50cm, hai bên gia đình đều thống nhất không có ý kiến gì. Năm 2012, ông Trần Văn H1 có bán lại nhà đất cho bà Lương Thị T, hai bên cũng thống nhất mua bán theo hiện trạng không thắc mắc gì. Sau đó bà Lương Thị T có xin phép và được ông đồng ý cho xây bít hai đầu tạm lên phần móng của nhà ông để an ninh được đảm bảo. Đến năm 2020, bà Lương Thị T bán nhà cho bà Nguyễn Thị Thanh H, lúc hai bên mua bán gia đình ông không biết. Sau khi mua bán xong thì bà Nguyễn Thị Thanh H nói với gia đình ông rằng rãnh nước không phải của gia đình ông và yêu cầu gia đình ông phải di dời các tài sản có trên đất. Do vậy, ông đã mời cả ông Trần Văn H1, bà Lương Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh H, bố mẹ bà Nguyễn Thị Thanh H và lãnh đạo khối T để phân định rõ ràng, tất cả đã thống nhất là rãnh nước 18cm chạy dài theo bức tường thuộc gia đình ông, không ai thắc mắc gì và đã lập biên bản cùng ký vào biên bản. Nhưng sau khi bà Nguyễn Thị Thanh H nhận được GCNQSDĐ thì lại đòi lại rãnh nước. Theo GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Thanh H 77m² cả đất và nhà, phía trước là 7.5m, phía sau là 9m, chiều sâu là 11m. Nay, bà Nguyễn Thị

Thanh H đòi hết phần rãnh phía sau nhà tổng cộng là 9.6m, thừa ra 0.6m là không hợp lý.

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:

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; có đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về việc giải quyết vụ án: Kháng cáo của bị đơn bà Phương Thị N trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ. Bị đơn bà Phương Thị N cho rằng diện tích đất tranh chấp là của gia đình bị đơn không phải của gia đình nguyên đơn, gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1990, nhưng ngoài lời trình bày ra phía bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh cho việc đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Cụ thể gia đình bị đơn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, năm 2002- 2003 nhà bị đơn mới xây nhà 3 tầng và đã xây hết đất của thửa 39, mĩ cửa sổ, đường ống nước thải, dây đồng điều hòa, phào chỉ trang trí đều được lắp đặt, xây dựng khi nhà bị đơn xây nhà; phần đất của ông Trần Minh H1 là thửa số 38, ông Trần Minh H1 đã làm nhà cấp 4, lợp ngói nhà cấp 4 từ năm 1990, mái ngói nhà ông Trần Minh H1 sát vào với tường nhà bị đơn, mái ngói lợp từ năm 1990 vẫn còn nguyên trạng. Tại Bản kết luận giám định tư pháp ngày 31/3/2023 của Giám định viên Đàm Văn Tuệ đã kết luận: Khu đất tranh chấp thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ địa chính số 10, phường C. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phương Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L.

Về án phí: Bà Phương Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ hai đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự vắng mặt nhưng người đại diện theo uỷ quyền có mặt hoặc có đơn đề nghị 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] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phương Thị N yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, yêu cầu được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp 2,26m² thuộc 1 phần thửa đất số 38 và tài sản trên đất, thấy rằng:

[3] Đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Lâm Trọng Đ, năm 1990 bị đơn chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho ông Trần Minh H1, khi chuyển nhượng bị đơn chưa được cấp

GCNQSDĐ, diện tích đất khi chuyển nhượng chỉ ước lượng khoảng, chứ không đo đạc cụ thể. Ngày 18-11-2002, ông Trần Minh H1 được cấp GCNQSDĐ số bìa: V148851, số vào sổ cấp GCN: 01427 QSDĐ/621/2002/QĐ-UB(H) ngày 18-11-2002 của Ủy ban nhân dân thị xã Lạng Sơn (nay là UBND thành phố L) đổi với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường C năm 1997, diện tích 77m². Năm 2018, ông Trần Minh H1 chuyển nhượng thửa đất số 38 theo GCNQSDĐ được cấp cho vợ chồng bà Lương Thị T; tại trang những thay đổi sau khi cấp GCN, ngày 05-02-2018 đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Vi Minh K và vợ bà Lương Thị T. Năm 2020, vợ chồng bà Lương Thị T tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất số 38 cho vợ chồng nguyên đơn; tại trang những thay đổi sau khi cấp GCN, ngày 27-02-2020 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Dương Văn H và vợ là nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H.

[4] Về quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bị đơn, năm 1990 ông Trần Minh H1 đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên khu đất này. Phần đất giáp với đất tranh chấp hiện nay là bãi đất trống, không có công trình xây dựng nào. Năm 2002-2003, gia đình bị đơn xây dựng nhà mới là ngôi nhà 03 tầng sát phần đất tranh chấp, các tài sản trên đất tranh chấp hiện nay đều được bị đơn xây dựng, lắp đặt cùng thời điểm xây dựng công trình nhà 03 tầng vào năm 2002-2003. Theo trình bày của bị đơn và người làm chứng là vợ chồng ông Trần Minh H1 xác định ranh giới đất giữa hai nhà là đến bức tường nhà cấp 4 ông Trần Minh H1 xây dựng năm 1990, chứ không phải là đến hết mái ngói, phần mái ngói ngày sát vào tường nhà 03 tầng của bị đơn. Quá trình ông Trần Minh H1 quản lý sử dụng đất từ năm 1990 đến trước khi chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị T, hai bên đều quản lý sử dụng đất ổn định theo ranh giới đã xác lập đó. Vợ chồng ông Trần Minh H1 là chủ sử dụng đất đầu tiên được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 38. Tuy nhiên, lời khai của vợ chồng ông Trần Minh H1 có sự mâu thuẫn khi trình bày về việc khi ông kê khai và dẫn đặc đề cho cán bộ đo đạc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, vợ chồng ông Trần Minh H1 trình bày chỉ ranh giới là từ tường nhà cấp 4 và nhà vệ sinh đổ vào là phần đất của nhà ông, còn khe đó là của nhà bị đơn. Nhưng thực tế theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa 38 thể hiện phần đất gia đình ông Trần Minh H1 kê khai cấp giấy bao gồm cả phần khe hở giữa nhà ông Trần Minh H1 và nhà bị đơn (có phần diện tích đất tranh chấp hiện nay) với tổng diện tích được cấp là 77m². Quá trình ông Trần Minh H1 làm thủ tục cấp giấy thì không ai có ý kiến, sau khi ông Trần Minh H1 được cấp giấy, ông Trần Minh H1 đã sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Ông Trần Minh H1 cũng xác định khi chuyển nhượng lại thửa 38 cho bà Lương Thị T cũng chuyển nhượng theo GCNQSDĐ được cấp.

[5] Theo lời khai của bà Lương Thị T, bà cũng xác nhận được nhận chuyển nhượng thửa 38 theo GCNQSDĐ ông Trần Minh H1 đã được cấp. Quá trình bà Lương Thị T quản lý sử dụng thửa 38 đến trước khi chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, ranh giới khe hở giữa nhà bà Lương Thị T và nhà bị đơn do bà Thuỷ quản lý sử dụng để để gỗ, sau này khi chuyển nhượng đất lại cho nguyên đơn thì bà Thuỷ mới di chuyển hết gỗ đi.

[6] Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất lại của bà Lương Thị T, nguyên đơn đã kiểm tra, đo đạc lại diện tích thực tế và đối chiếu với GCNQSDĐ thì thấy diện tích thực tế của thửa 38 và diện tích trên GCNQSDĐ được cấp đối với thửa 38 là khớp nhau, nhưng trên phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng này có ống nước thải của gia đình bị đơn. Gia đình nguyên đơn đã trao đổi với gia đình bị đơn và lập văn bản thỏa thuận ngày 15-3-2020 có nội dung thống nhất là: Rãnh nước của bị đơn đã có ống sẵn, thống nhất để khoảng cách 18cm tính từ mép tường nhà cổ định 03 tầng phía trên (cách mặt đất 1m) của bị đơn, phần đất 18cm để lưu không, sử dụng đặt ống nước chung giữa hai nhà. Khi nhà nguyên đơn xây dựng, sửa chữa hoặc san lấp mặt bằng thì chừa phần ống nước thải của nhà bị đơn đã thống nhất. Phần ranh giới ống nước thải tính 18cm giữa hai nhà đã thống nhất được tính từ phần trước chạy dọc đến phía sau nhà, phần ống nước thải 18cm đặt trên đất của nhà bị đơn. Tuy nhiên, ngày 10-12-2002 hộ gia đình bị đơn cũng được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 10, diện tích là 122,3m². Bị đơn cho rằng đất tranh chấp bị đơn đã quản lý sử dụng ổn định nhưng khi thực hiện kê khai và dẫn đạc cho cán bộ đo đạc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa 39 tiếp giáp với thửa 38, bị đơn lại không dẫn đạc để chỉ phần đất tranh chấp để cấp GCNQSDĐ. Khi ông Trần Minh H1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 38, bị đơn cũng không có ý kiến gì. Hai bên đều đã quản lý sử dụng đất ổn định theo GCNQSDĐ được cấp. Gia đình bị đơn xây dựng ngôi nhà 03 tầng sát phần đất tranh chấp vào năm 2003 là sau thời điểm ông Trần Minh H1 xây dựng ngôi nhà cấp 04 vào năm 1990. Khi xây dựng nhà, bị đơn cũng không xây dựng tường nhà vào phần đất tranh chấp, không yêu cầu ông Trần Minh H1 tháo dỡ phần mái ngói thuộc công trình nhà cấp 4 của ông Trần Minh H1 xây dựng trên phần đất tranh chấp, do đó thấy rằng gia đình bị đơn cũng đã thừa nhận ranh giới đất theo GCNQSDĐ được cấp của gia đình bị đơn và gia đình ông Hải. Mặt khác, tổng diện tích đất gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng cũng phù hợp với diện tích bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ, không thiếu đất và bị đơn cũng đã xây dựng công trình trên hết phần đất bị đơn được cấp GCNQSDĐ.

[7] Theo Kết luận giám định tư pháp ngày 21-3-2023 và Kết luận giám định tư pháp ngày 08-4-2023: Đất tranh chấp 2,26m² thuộc 1 phần thửa đất số 38 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 18-11-2002 cho hộ ông Trần Minh H1, ngày 27-2-2020 đã điều chỉnh GCNQSDĐ sang tên nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H; việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 38 hộ ông Trần Minh H1 và thửa đất số 39 cho hộ bà Phương Thị N là đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy, đúng đối tượng sử dụng đất và đúng trình tự thủ tục cấp giấy.

[8] Việc bị đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn biết có tài sản của bị đơn tồn tại trên đất nhưng không yêu cầu đo đạc hiện trạng mà vẫn chấp nhận thực hiện giao dịch mua bán theo GCNQSDĐ. Lỗi này là lỗi của cả hai bên bà T và nguyên đơn. Bị đơn đồng ý thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị đất tranh chấp và $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng với tổng số tiền là 20.000.000đồng cho gia đình nguyên đơn. Bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp và các tài sản bị đơn đã tạo lập trên diện tích đó. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bị đơn cũng đã thừa

nhận có phần tường nhà bếp của nguyên đơn đang được xây gá lên phần đất tranh chấp, nên việc Hội đồng xét xử chấp nhận cho bị đơn được quản lý sử dụng phần diện tích đất đang có tranh chấp sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[9] Ý kiến của bị đơn về việc đưa thiếu người tham gia tố tụng là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố L là không phù hợp, trong vụ án này không tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và ông Trần Minh H1, giữa bà Lương Thị T với ông Trần Minh H1 hay giữa bà Lương Thị T với nguyên đơn, việc mua bán đất giữa các bên đã xong, thủ tục giấy tờ đã làm đầy đủ và không có tranh chấp.

[10] Từ những phân tích đánh giá trên có đủ căn cứ xác định: Diện tích đất tranh chấp 2,26m² thuộc 1 phần thửa đất số 38 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Dương Văn H và vợ là nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H.

[11] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền là 16.654.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 16.654.000 đồng. Cấp sơ thẩm quyết định như vậy là đúng pháp luật.

[12] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí là đúng quy định của pháp luật.

[13] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đã đưa ra nên không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0000013 ngày 13-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; xác nhận bị đơn đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

[15] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phương Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 17-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phương Thị N phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Bà Phương Thị N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0000013 ngày 13-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; xác nhận bà Phương Thị N đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án 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.Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Phạm Văn Tuệ