

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 37/2022/DS-PT
Ngày 08-9-2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, tháo dỡ công trình xây dựng
trên 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: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Ông Vi Đức Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Kiều - 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 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 7
năm 2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình xây dựng
trên đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/ST-DS ngày 16-6-2022 của Tòa
án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2022/QĐ-PT ngày
23 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vi Thị H. Cư trú tại: Khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh
Lạng Sơn; có mặt.

Ông Trần Văn Đ. Cư trú tại: CT4 Đ, quận H, Thành phố Hà Nội, là người
đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-7-2022); có mặt.

- Bị đơn: Bà Mã Hồng N. Cư trú tại: Khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh
Lạng Sơn. Hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an huyện Đình Lập,
tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lương Thị
Hương L: Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh
Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vy Minh C. Cư trú tại: Khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Ông Trần Văn Đ. Cư trú tại: CT4 Đ, quận H, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-7-2022); có mặt.

2. Chị Vy Thị Phương T. Cư trú tại: Tổ 24, phường B, quận L, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Ông Trần Văn Đ. Cư trú tại: CT4 Đ, quận H, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-7-2022); có mặt.

3. Anh Hà Tuấn A; vắng mặt.

4. Chị Hoàng Ngọc A; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

5. Anh Hà Anh V (Hà Anh V1). Cư trú tại: Khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam H, Bộ Công An: Phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Vi Thị H, 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:

Bà Vi Thị H có chồng là ông Vy Hồng T (đã chết năm 2013). Họ có 02 người con là anh Vy Minh C và chị Vy Thị Phương T.

Bà Mã Hồng N có chồng là ông Hà Văn D (đã chết). Anh Hà Tuấn A và anh Hà Anh V, tên gọi khác Hà Anh V1 là con trai của họ. Chị Hoàng Ngọc A là vợ anh Hà Tuấn A, hiện hai người đã ly hôn.

Thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 89) có tổng diện tích 689,8m²; trong đó có 400m² đất ở và 289,8m² đất vườn. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là UBND huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 29-4-2004 cho hộ bà Vi Thị H.

Thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 28c thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 13) có tổng diện tích 438,8m² đất ở Thửa đất trên đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 29-4-2004 cho hộ bà Mã Hồng N.

Đất đang tranh chấp giữa các đương sự có tổng diện tích 14,27m² tại khu 2 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thuộc một phần thửa đất số 89 và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau: Thửa tạm số 89.1 có diện tích 0,84m² có nhà ở (phòng trọ) của nguyên đơn được xây dựng năm 2000. Thửa tạm số 89.2 có diện tích là 1,37m² không có tài sản gì, hiện là đường rãnh nước. Thửa tạm số 89.3 có diện tích là 1,93m², có nhà tắm, nhà vệ sinh của bị đơn được xây dựng năm 2021. Thửa tạm số 89.4 có diện tích là 1,86m², có nhà tắm, nhà vệ sinh của bị

đơn được xây dựng năm 2021. Thửa tạm số 89.5 có diện tích là $1,06m^2$, có phần nhà bếp của bị đơn được xây dựng năm 2021. Thửa tạm số 89.6 có diện tích là $4,61m^2$, không có tài sản gì. Thửa tạm số 89.7 có diện tích là $0,44m^2$ không có tài sản gì, hiện là đường rãnh nước. Thửa tạm số 89.8 có diện tích là $0,05m^2$ có phần nhà ở của bị đơn được xây dựng năm 2023. Thửa tạm số 89.9 có diện tích là $0,37m^2$ có nhà tắm, nhà vệ sinh của bị đơn được xây dựng năm 2021. Thửa tạm số 89.10 có diện tích là $0,34m^2$ có nhà tắm, nhà vệ sinh của bị đơn được xây dựng năm 2021. Thửa đất tạm số 89.11 có diện tích là $0,25m^2$ có phần nhà bếp của bị đơn được xây dựng năm 2021. Thửa tạm số 89.12 có diện tích là $1,15m^2$, không có tài sản gì.

Tại cấp sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn xác định đất tranh chấp có diện tích khoảng $6,9m^2$ nằm trong một phần thửa đất số 89 đã được cấp GCNQSDĐ cho nhà nguyên đơn. Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định tranh chấp cả về phần đường đi giữa hai gia đình. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định đất tranh chấp có tổng diện tích $14,27m^2$ thuộc một phần thửa đất số 89. Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Vi Xuân T và bà Lại Thị H từ cuối năm 1994. Sau đó, nguyên đơn đã làm nhà để ở, xây tường để làm bếp. Đến năm 2000 thì làm tiếp dãy nhà trọ phía trước để cho thuê mà không hề có tranh chấp với bị đơn đã sống ở bên cạnh trước đó. Năm 2004 gia đình nguyên đơn được cấp GCSQSDĐ toàn bộ thửa đất số 89 với tổng diện tích $689,8m^2$. Ngày 02-4-2021, do bị đơn lấn chiếm diện tích $6,9m^2$ đất của nguyên đơn với các phía tiếp giáp: Phía Bắc, phía Tây và phía Nam đều giáp với đất nhà nguyên đơn, phía Đông giáp với đất nhà bị đơn nên hai bên mới xảy ra tranh chấp. Khi bị đơn xây công trình phụ trên đất lấn chiếm, nguyên đơn đã ngăn cản, chính quyền địa phương đã lập biên bản nhưng bị đơn vẫn tiếp tục xây dựng. Nay nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với diện tích $14,27m^2$, nguyên đơn yêu cầu được quản lý, sử dụng diện tích đất trên; yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây trên đất; buộc bị đơn và các thành viên trong gia đình phải chấm dứt hành vi tranh chấp đất đai với diện tích đất trên. Nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết tranh chấp về đường đi. Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng số tiền 18.400.000đồng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định. Với tư cách là người được ủy quyền, nguyên đơn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày.

Bị đơn không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi không có căn cứ pháp luật. Đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Chu Văn Q và bà Lý Thị O từ năm 1992. Phần đất này trước đây ông Chu Văn Q, bà Lý Thị O mua lại của ông Vi Xuân T và bà Lại Thị H từ năm 1982. Hiện ông Chu Văn Q đã chết, bà Lý Thị O sinh sống ở đâu bị đơn không biết. Từ năm 1992, gia đình bị đơn vẫn quản lý, sử dụng đất tranh chấp mà không ai có ý kiến gì, Năm 2013 gia đình bị đơn được Nhà nước hỗ trợ xây nhà tình thương trên một phần đất đã nhận chuyển nhượng. Sau đó, đến tháng 4-2021 bị đơn mới có điều kiện xây nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm thì xảy ra tranh chấp. Từ năm 2013, khi chồng bị

đơn chưa chết đã đào bể phốt của gia đình ở vị trí hiện bị đơn xây 02 nhà vệ sinh và nguyên đơn không có ý kiến gì. Đối với phần diện tích tranh chấp thể hiện là rãnh thoát nước cũng là đất của bị đơn. Nguyên đơn đã làm nhà, xây tường trên đất của mình từ khoảng năm 1999 - 2000. Khi xây nhà, nguyên đơn có xây tường vượt qua vị trí cây dâm bụt là phần đất của bị đơn, phần đất này bị đơn chưa kê khai cấp GCNQSDĐ vì xác định để làm rãnh thoát nước. Gia đình bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 13. Nguyên đơn đã xây tường, xây nhà xác lập ranh giới đất trước, việc xây tường có hình zích zắc như hiện nay do chính nguyên đơn xác lập. Khi xảy ra tranh chấp năm 2021, biên bản chính quyền địa phương lập thể hiện nguyên đơn đã xây nhà lấn chiếm vào đất của bị đơn nhưng bị đơn đã nhân nhượng không yêu cầu phải trả lại. Nay đo đạc lại bằng máy móc, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không đúng thực tế hai bên đang sử dụng. Các chi phí tố tụng nguyên đơn đã bỏ ra, bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do thuộc hộ nghèo nên bị đơn đề nghị được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hà Tuấn A, anh Hà Anh V (Hà Anh V1) và chị Hoàng Ngọc A nhất trí với ý kiến của bị đơn đã trình bày ở trên.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-12-2021 xác định: Đất tranh chấp theo giá thị trường có giá trị 1.860.000đồng/m². Nhà bếp của bị đơn có tổng giá trị 67.956.000đồng. Nhà tắm, nhà vệ sinh của bị đơn có tổng giá trị là 17.154.000đồng. Nhà ở (phòng trọ) của nguyên đơn có tổng giá trị là 42.896.000đồng. Tổng giá trị tài sản nằm trên đất tranh chấp là 15.482.500đồng.

Tại văn bản số 19/KTHT ngày 18-3-2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Nhà bếp của bị đơn có tổng diện tích 28,76m² được xây dựng năm 2021; phần công trình xây dựng thuộc đất tranh chấp là 1,3m² (một phần góc bếp). Nên khi thực hiện tháo dỡ phần bếp trên đất tranh chấp vẫn có khả năng khắc phục và sử dụng lại diện tích còn lại. Nhà tắm, nhà vệ sinh bị đơn xây năm 2021, trên mái bằng bê tông cốt thép khi thực hiện tháo dỡ sẽ không đảm bảo cho phần công trình còn lại, cần tháo dỡ hoàn toàn. Nhà trọ của nguyên đơn có 03 bức tường và 01 bức tường mượn nhà khác xây dựng năm 2000, khi thực hiện tháo dỡ phần tường nhà trên diện tích đất tranh chấp sẽ không đảm bảo cho kết cấu công trình còn lại, cần tháo dỡ hoàn toàn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 16-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tháo dỡ công trình trên đất; đình chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp lỗi đi.

1. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm tại các thửa đất tạm số 89.1 có diện tích là 0,84m²; thửa đất tạm số 89.2 có diện tích là 1,37m²; thửa đất tạm số 89.6 có diện tích là 4,61m²; thửa đất tạm số 89.7 có diện tích là 0,44m²; thửa đất tạm số 89.12 có diện tích là 1,15m². Buộc bị đơn, anh Hà

Tuấn A, anh Hà Anh V, chị Hoàng Ngọc A chấm dứt hành vi tranh chấp với nguyên đơn.

2. Bị đơn được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất tạm số 89.3 có diện tích là $1,93\text{ m}^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.4 có diện tích là $1,86\text{ m}^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.5 có diện tích là $1,06\text{ m}^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà bếp. Thửa đất tạm số 89.8 có diện tích là $0,05\text{ m}^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà ở. Thửa đất tạm số 89.9 có diện tích là $0,37\text{ m}^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.10 có diện tích là $0,34\text{ m}^2$ hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.11 có diện tích là $0,25\text{ m}^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà bếp.

Buộc bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 10.899.600 đồng cho nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Vi Thị H kháng cáo đề nghị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/ST-DS ngày 16-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tháo dỡ toàn bộ diện tích mà bị đơn đã lấn chiếm xây dựng công trình trên đất (trừ diện tích thửa tạm số 89.8 có diện tích là $0,05\text{ m}^2$ là góc nhà chính của bị đơn đã xây dựng từ năm 2013). Tiền đền bù của bị đơn cho nguyên đơn về diện tích thửa tạm số 89.8 có diện tích $0,05\text{ m}^2$ được xem xét trên cơ sở giá thị trường hoặc giá bên nguyên đơn mong muốn cộng thêm tiền bồi thường thiệt hại đối với phần đất hoặc không gian mà nguyên đơn không sử dụng được. Bị đơn phải chịu mọi chi phí cho việc đăng ký biến động đất đai của bên nguyên đơn. Bị đơn phải cam kết trước Tòa án về việc chấm dứt lấn chiếm đất đai, đe dọa tính mạng và tài sản của bên nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn Đ là người được ủy quyền của người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Với tư cách là người được ủy quyền của anh Vy Minh C, chị Vy Thị Phương T, ông Trần Văn Đ nhất trí với nội dung kháng cáo.

Bà Lương Thị Hương L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đất tranh chấp diện tích không lớn, trong đó có một phần đất có công trình xây dựng của bị đơn. Nếu buộc bị đơn tháo dỡ thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình, thiệt hại tài sản lớn hơn giá trị đất bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn. Cả gia đình bị đơn hiện đều đang đi chấp hành án nên buộc tháo dỡ công trình không phù hợp. Bị đơn cũng nhất trí bồi thường giá trị đất theo biên bản định giá. Thực tế công trình bị đơn xây dựng là trên phần đất của bị đơn, từ trước đến nay nguyên đơn thừa nhận mà không có tranh chấp. Tuy nhiên, do bị đơn không kháng cáo nên tôi cũng không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bởi không có căn cứ pháp luật.

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; có đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền, có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Căn cứ vào nguồn gốc đất tranh chấp; căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng đất của mỗi gia đình; căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hai bên; căn cứ vào hiện trạng công trình vật kiến trúc do nguyên đơn xác lập trước khi xảy ra tranh chấp; căn cứ vào các Biên bản do chính quyền địa phương lập khi xảy ra tranh chấp; căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa, thấy rằng các nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm có thiếu sót sau: Đất tranh chấp thuộc thửa 89 được cấp cho hộ bà Vi Thị H, nên việc tuyên buộc bị đơn trả lại diện tích đất và chấm dứt hành vi tranh chấp đối với nguyên đơn là không đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình nguyên đơn. Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo Bản án xác định các thửa tạm tranh chấp và diện tích đất tranh chấp không chính xác; có diện tích đất thể hiện tại hình vẽ và diện tích đất tại bảng thống kê mâu thuẫn nhau; có thửa đất tạm vị trí đỉnh thửa không phù hợp, sẽ khó khăn khi thi hành án.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bà Vi Thị H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/ST-DS ngày 16-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn với nội dung thiếu sót trên. Do sửa án sơ thẩm nên bà Vi Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa mở lần thứ 1 và đã được triệu tập hợp lệ, có đương sự tuy vắng mặt nhưng người đại diện theo uỷ quyền có mặt hoặc có đề nghị 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] Thửa đất số 89 có tổng diện tích 689,8m² đất; trong đó có 400m² đất ở, và 289,8m² đất vườn đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 29-4-2004 cho hộ bà Vi Thị H. Thửa đất số 13 có tổng diện tích 438,8m² đất ở đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 29-4-2004 cho hộ bà Mã Hồng N. Xét quá trình quản lý, sử dụng đất giữa gia đình nguyên đơn, bị đơn thấy rằng tổng diện tích đất tranh chấp 14,27m² thuộc một phần thửa đất số 89 nằm ngoài phần tường (theo hình zích zắc) và phần công trình xây dựng khác của nguyên đơn; việc này do tự nguyên đơn xác lập trước đó rất nhiều năm với gia đình bị đơn. Phần diện tích đất này từ khi về sinh sống tại đây nguyên đơn không hề có tranh

chấp với bị đơn, thậm trí có phần đất tranh chấp tại vị trí nhà ở của bị đơn xây dựng năm 2013 cũng được sự nhất trí của nguyên đơn; việc tranh chấp đất đai giữa hai gia đình chỉ phát sinh từ ngày 02-4-2021. Căn cứ vào quá trình sử dụng đất, công trình trên đất thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đơn thuần căn cứ vào GCNQSDĐ của thửa đất số 89 mà xác định đất tranh chấp của nguyên đơn là không đủ cơ sở vững chắc. Tuy nhiên, diện tích đất tranh chấp cũng không lớn, bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[4] Thứ nhất: Diện tích đất tranh chấp $14,27m^2$ là phần đất giáp ranh giữa thửa đất số 89 với thửa đất số 13 của hai đương sự. Đất tranh chấp có chiều dài gần 16m, có vị trí chiều rộng nhiều đoạn rất nhỏ, có đoạn chưa đến 0,3m. Trên thửa đất số 89 nguyên đơn đã xây dựng nhiều công trình từ trước năm 2002 trong đó có cả phần tường (có hình zích zắc), phần tường nhà để xác lập ranh giới với bị đơn mà không có tranh chấp.

[5] Thứ 2: Đối với phần đất tranh chấp $8,41m^2$ không có công trình, vật kiến trúc của bị đơn cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả cho nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo nội dung này. Đối với phần đất tranh chấp $5,86m^2$ còn lại hiện có các công trình, vật kiến trúc của bị đơn, cụ thể: Thửa đất tạm số 89.3 có diện tích là $1,93m^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.4 có diện tích là $1,86m^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.5 có diện tích là $1,06m^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà bếp. Thửa đất tạm số 89.8 có diện tích là $0,05m^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà ở. Thửa đất tạm số 89.9 có diện tích là $0,37m^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.10 có diện tích là $0,34m^2$ hiện trạng có một phần diện tích nhà tắm, nhà vệ sinh. Thửa đất tạm số 89.11 có diện tích là $0,25m^2$, hiện trạng có một phần diện tích nhà bếp.

[6] Thứ 3: Các công trình nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh khi bị đơn xây dựng thì các cơ quan chức năng chưa đo đạc chính xác bằng máy móc, cũng chưa thực hiện chồng ghép bản đồ. Khi xây dựng các công trình này thì xảy ra tranh chấp, nguyên đơn là người yêu cầu chính quyền địa phương đến lập biên bản xác định ranh giới đất giữa hai gia đình và một số các biên bản khác về việc xây dựng của bị đơn. Tại Biên bản làm việc ngày 20-4-2021 (bút lục 05) thể hiện: Gia đình nguyên đơn có làm mái fibroximăng sang một phần nhỏ khoảng 10cm sang đất bị đơn và xây dựng tường gạch phía sau sát chuồng gà sang đất bị đơn (biên bản này nguyên đơn ký nhận còn bị đơn không ký). Tại Biên bản sự việc ngày 23-4-2021 (bút lục 14) có nội dung: Bị đơn nhờ chính quyền khu nhắc nhở nhà nguyên đơn đập phần xây dựng nhà nguyên đơn lấn chiếm xây lên phần đất nhà bị đơn 25 năm nay rồi và làm máng nước mái ngói không được chảy vào nhà tường nhà bị đơn và phần đất bị đơn có sổ đỏ đang sử dụng, phải làm ngay (biên bản này bị đơn ký nhận). Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 27-4-2021 (bút lục 15-16) nguyên đơn cho biết: Gia đình chấp nhận sửa máng nước không cho nước chảy sang phần đất nhà bị đơn nhưng phải được bị đơn đồng ý cho đứng sang đất

bị đơn đề sửa. Bị đơn có ý kiến: Không phải sửa mà lấp máng nước mới nhưng đất nhà ai người đó sử dụng không được sang đất bên đất nhà tôi. Còn tường nhà nguyên đơn xây lấn sang nhà bị đơn, nguyên đơn phải dỡ bỏ nhưng chưa dỡ, phần ngói chĩa sang nhà bị đơn cần cắt để nước không chảy sang nhà bị đơn (biên bản này nguyên đơn, bị đơn đều ký nhận). Tại Biên bản sự việc ngày 30-4-2021 (bút lục 17) bị đơn có ý kiến: Nguyên đơn không bỏ phần tấm lợp chĩa sang để nhà bị đơn xây nhưng nguyên đơn không làm nên hôm nay thợ xây không xây dựng được vướng tấm lợp nên bảo thợ đẩy lên một ít để xây dựng (biên bản này bị đơn ký nhận). Như vậy, tại thời điểm bị đơn xây dựng các công trình, chính nguyên đơn cũng đã thừa nhận công trình nhà nguyên đơn (mái ngói fibroximăng), tường xây của nguyên đơn đã lấn sang phần đất của bị đơn.

[7] Thứ 4: Tại văn bản số: 19/KTHT ngày 18-3-2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thể hiện: Nhà tắm, nhà vệ sinh bị đơn xây năm 2021, trên mái bằng bê tông cốt thép khi thực hiện tháo dỡ sẽ không đảm bảo cho phần công trình còn lại, cần tháo dỡ hoàn toàn.

[8] Thứ 5: Tại Đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định giá trị đất đề yêu cầu Tòa án giải quyết có giá 1.000.000đồng/m². Tại Biên bản định giá tài sản ngày 10-12-2021, xác định giá trị đất tranh chấp là 1.860.000đồng/m², nguyên đơn cũng nhất trí với việc định giá này. Mặt khác, giá trị đất tranh chấp theo Biên bản định giá cao gấp gần 02 lần so với chính giá trị nguyên đơn đã xác định tại đơn khởi kiện. Cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn thanh toán giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử với giá 1.860.000đồng/m² là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ pháp luật và bảo vệ được quyền lợi của cả hai bên.

[9] Thứ 6: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình trên đất tranh chấp để thừa đất 89 nhà nguyên đơn phía giáp ranh với bị đơn là đường thẳng, tránh đất giáp ranh có hình zích zắc không thuận lợi cho chủ sử dụng đất. Xét thấy, phần tường có hình zích zắc do nguyên đơn xây dựng trước năm 2002 tạo lập ranh giới giữa hai bên, khi đó không hề có tranh chấp và phần tường có hình zích zắc tồn tại từ đó đến nay. Do đó, ý kiến của nguyên đơn đưa ra là không phù hợp.

[10] Thứ 7: Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 quy định rõ người sử dụng đất phải có nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đất đai. Theo quyết định, bản án của Tòa án phát sinh việc đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý GCNQSDĐ đối với các thửa đất, nên người sử dụng các thửa đất đó phải có nghĩa vụ chịu chi phí cho việc đăng ký biến động đất đai với cơ quan có thẩm quyền là hoàn toàn có đúng quy định.

[11] Từ những phân tích, đánh giá trên, xác định các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[12] Xét thấy, cấp sơ thẩm có một số vi phạm sau: Tại Trích đo khu đất tranh chấp kèm theo Bản án ranh giới, mốc giới đất tranh chấp phản ánh không đúng diễn biến việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; diện tích đất tại hình vẽ không thống nhất với diện tích tại bản thống kê diện tích; có vị trí đỉnh thửa đất tranh chấp phản ánh không đúng thực tế. Điều này sẽ gây khó khăn cho

việc thi hành án. Hộ bà Vi Thị H được cấp GCNQSDĐ vào ngày 29-4-2004 nên phải căn cứ vào các quy định của của Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành tại thời điểm cấp giấy. Bản án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn phần đất tranh chấp là chưa chính xác, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ bà Vi Thị H. Ngoài ra, Bản án viện dẫn không đầy đủ các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326 trong việc giải quyết các vấn đề của vụ án. Do vậy, cần phải sửa Bản án để đảm bảo đúng các quy định của pháp luật và đảm bảo cho việc thi hành án.

[13] Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[14] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[15] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vi Thị H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 16-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 158, 160, 163, 164, 169, 221, 235, 274, 275, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 1, Điều 2, Điều 3, Điều 20, Điều 36, Điều 73, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 26, Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 24, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp lỗi đi do nguyên đơn rút yêu cầu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất

1.1. Hộ bà Vi Thị H được quản lý và sử dụng tổng diện tích 8,41m² đất tại khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Buộc hộ bà Mã Hồng N phải

trả cho hộ bà Vi Thị H tổng diện tích $8,41\text{m}^2$ đất lần chiếm nêu trên (Thửa đất số 89 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-4-2004 cho hộ bà Vi Thị H). Diện tích $8,41\text{m}^2$ bao gồm:

Diện tích $0,84\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích $0,84\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A17, A18, A19 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích $1,37\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích $1,37\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A1, A2, A3, A4, A16, A17, A19, A18 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích $4,61\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích $4,61\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A8, A9, A10, A11 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích $0,44\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích $0,44\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A2, A3, A4, B1 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích $1,15\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích $1,15\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A8, A9, B5 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

1.2. Hộ bà Mã Hồng N được quản lý và sử dụng tổng diện tích $5,86\text{m}^2$ đất tại khu 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-4-2004 cho hộ bà Vi Thị H) và được sở hữu tài sản gắn liền với đất (công trình hiện có trên đất), bao gồm:

Diện tích $1,93\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần công trình nhà tắm, nhà vệ sinh với diện tích $1,93\text{m}^2$). Diện tích $1,93\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A4, A5, A14, A15, A16 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích $1,86\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần công trình nhà tắm, nhà vệ sinh với diện tích $1,86\text{m}^2$). Diện tích $1,86\text{m}^2$ đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A5, A6, A12, A13, A14 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích $1,06\text{m}^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần

công trình nhà bếp với diện tích 1,06m²). Diện tích 1,06m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A6, A7, A8, A11, M4, A12 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích 0,05m² đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần công trình nhà ở với diện tích 0,05m²). Diện tích 0,05m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) B1, B2, A4 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích 0,37m² đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần công trình nhà tắm, nhà vệ sinh với diện tích 0,37m²). Diện tích 0,37m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A4, A5, B3, B2 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích 0,34m² đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần công trình nhà tắm, nhà vệ sinh với diện tích 0,34m²). Diện tích 0,34m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A5, A6, B4, B3 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

Diện tích 0,25m² đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (trên đất có một phần công trình nhà bếp với diện tích 0,25m²). Diện tích 0,25m² đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa) A6, A7, A8, B4 thể hiện tại Phụ lục kèm theo Bản án.

1.3. Bà Mã Hồng N có nghĩa vụ thanh toán cho hộ bà Vi Thị H (do bà Vi Thị H làm đại diện) giá trị quyền sử dụng diện tích 5,86m² thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ địa chính số 27d thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, với tổng số tiền là 10.899.600đồng (mười triệu tám trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4. Hộ bà Vi Thị H có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu tại mục 1.1 theo quy định của pháp luật đất đai.

1.5. Hộ bà Mã Hồng N có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu tại mục 1.2 và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại mục 1.2 theo quy định của pháp luật đất đai.

1.6. Buộc hộ bà Mã Hồng N chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất nêu tại mục 1.1 với hộ bà Vi Thị H.

1.7. Buộc hộ bà Vi Thị H chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất nêu tại mục 1.2 và tài sản gắn liền với đất nêu tại mục 1.2 với hộ bà Mã Hồng N.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Mã Hồng N phải chịu tổng số tiền 18.400.000đồng về việc chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận bà Vi Thị H đã nộp số tiền 18.400.000đồng. Bà Mã Hồng N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Vi Thị H số tiền 18.400.000đồng (mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả: 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mã Hồng N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Vi Thị H số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003608 ngày 19-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vi Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Vi Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003672 ngày 08-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 h. Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h. Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h. Đ, tỉnh Lạng Sơn;

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

- Các đương sự;
- Người TGTG khác;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

Nguyễn Thị Hoa

