

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

Bản án số: 19/2023/DS-PT

Ngày 31-3-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nông Bế Chiến

Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên

Bà Nguyễn Thị Vân Khánh

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà:
Ông Lục Văn Phách - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị A – sinh năm: 1957; có mặt

Trú tại: tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

Luật sư Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Thị D
- Văn phòng luật sư Hà – D, Đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng; có mặt

Địa chỉ: Tổ Đ, phường E, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- Bị đơn: Ông Nông Văn F (Nông Thế F) – sinh năm: 1959.

Trú tại: tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

- Người có quyền lợi Nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị G - sinh năm: 1962.

Trú tại: tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

2. Ông Hoàng Quang H

Trú tại: tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

3. Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc I – Chủ tịch thành phố; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

4. Ông P Đại J

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt

5. Ông Nông Tiến K

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt

6. Ông P Tuấn L

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt

- Người làm chứng:

1. Ông Hoàng Quang M

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

2. Ông P Ngọc N

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

3. Ông Triệu Quang O

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

4. Ông Đoàn Hùng K

Trú tại: Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng;

(Tất cả những người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Đỗ Thị A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2018, ngày 04/01/2019; bản tự khai ngày 27/2/2019, lời khai trong quá trình hòa giải nguyên đơn bà Đỗ Thị A trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp nằm trong diện tích 817m² đất (đất trồng cây hàng năm) bố mẹ chồng bà chia thừa kế cho chồng bà là ông Vi Văn P, địa chỉ: phố km5, xã C, huyện Q, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng). Diện tích đất này được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Q, tỉnh Cao Bằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số O 592993 ngày 09/12/1999 mang tên Vi Văn P. Năm 2005, ông P chết. Sau đó, bà xin cấp đổi lại GCNQSDĐ. Khi kê khai xin cấp đổi bà không kê khai diện tích con đường vì đó là đường đi chung. Ngày 05/12/2013, bà được UBND thành phố Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số BK 199112 mang tên Đỗ Thị A.

Khoảng năm 1990, ông F đến sinh sống gần nhà bà. Do không có đường đi nên ông F đi qua mép nhà bà vì chỉ có hộ ông F ở phía sau. Ông F đã tự xới đất làm đường trên đất của nhà bà. Sau đó, ông F mua đất của ông Hoàng Quang H

để tiếp tục xây be thêm con đường do đất của bà và đất của ông H liền kề. Việc mua bán đất giữa ông F và ông H vào thời gian nào, diện tích bao nhiêu bà không rõ. Theo bà biết, ông H chỉ bán đất với chiều rộng 1m và chiều dài 38m cho ông F để làm đường đi. Khi ông F xây kè lên làm đường bà chưa có ý kiến gì vì bà cũng đi qua con đường đó.

Diện tích đất 9,5m² ông F lấn chiếm cũng nằm trong diện tích đất 817m² mà ông P được thừa kế từ bố mẹ. Năm 2000, ông F đào đất của bà để làm bếp và lấn chiếm 9,5m² đất của bà. Sau khi ông P mất, ông F nói với bà là ông F có xin đất với chồng bà để xây bếp nhưng bà không biết và không đồng ý với ý kiến của ông F. Năm 2013, phần đất này không còn nằm trong GCNQSDĐ bà được cấp đổi và cũng không nằm trong GCNQSDĐ của ông F. Việc ông F lấn chiếm 9,5m² đất, bà chưa gửi đơn đến chính quyền địa phương để hòa giải mà chỉ gửi đơn hòa giải liên quan đến diện tích đất 29,5m².

Tháng 5/2018, ông F rào đường vào không cho bà qua, bà đã làm đơn lên UBND phường C, thành phố Cao Bằng. Khi đó bà mới biết con đường nằm trong GCNQSDĐ của ông F được cấp năm 2009. Bà yêu cầu ông F trả lại diện tích đất (lối đi) 25,9m² và diện tích đất 9,5m² đã lấn chiếm.

Tại bản tự khai đề ngày 03/3/2019, lời khai trong quá trình hòa giải bị đơn ông Nông Văn F trình bày:

Ông và bà Đỗ Thị A là hàng xóm ngoài ra không có mối quan hệ nào khác. Khi chuyển về sinh sống phía bên trong nhà bà A tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng do không có đường đi nên ông thường đi qua đám đất của anh em nhà bà A (Kho lương thực U). Sau đó, anh em nhà bà A làm vườn nên ông đã mua đất ruộng của ông Hoàng Quang H sát nhà bà A để làm đường đi. Đất của nhà bà A cao hơn đám ruộng nhà ông H khoảng 02m. Ông mua đất với ông H ngày 17/02/1994, có giấy tờ mua bán với diện tích 50m². Ông và ông H trực tiếp mua bán và đo đất, không có sự tham gia của ông Hoàng Văn R. Diện tích đất ông mua với ông H là diện tích đất mà bà A đang tranh chấp với ông 25,9m². Diện tích đất mua với ông H ông đã kê khai và được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AO 895153 ngày 21/9/2009 mang tên Nông Thế F và Đinh Thị G (thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15). Trên đất của bà A đã xây nhà trọ. Mặc dù có đường đi nhưng do gần chợ nên bà A đề nghị được đi qua lối đi của gia đình ông. Sau đó vì vấn đề an ninh nên tháng 6/2018 ông đã rào lối đi này không cho bà A đi nữa nên xảy ra tranh chấp. Bà A đã làm đơn lên UBND phường C, thành phố Cao Bằng để hòa giải nhưng không thành.

9,5m² đất bà A yêu cầu trả lại là đất ông mua với bà S (hiện nay không rõ địa chỉ) vào năm 2000 với diện tích 100m². Khi mua có giấy tờ mua bán. Diện tích đất này cũng nằm trong diện tích đất ông được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AO 895153 ngày 21/9/2009 đối với thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15. Phần đất liền kề 9,5m² này ông đã xây phòng trọ từ năm 2004 nhưng hiện hay không ai thuê do đã xuống cấp. Ông xác định việc tranh chấp phần đất này chưa được UBND phường C, thành phố Cao Bằng hòa giải lần nào.

Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà A buộc ông phải trả lại diện tích đất lối đi 25,9m² và diện tích đất 9,5m² bởi đây đều là đất ông nhận chuyển nhượng với người khác, ông không lấn chiếm vào đất của bà A.

Tại bản tự khai đề ngày 03/3/2019, lời khai trong quá trình hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G trình bày:

Về diện tích lối đi 25,9m²: Sau khi gia đình bà về sinh sống tại khu vực tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, do không có đường đi nên phải đi theo lối sau nhà bà A. Khoảng năm 1993, gia đình bà A không cho đi qua con đường đó nữa nên năm 1994, vợ chồng bà mua với ông H diện tích đất 50m², có giấy tờ nhượng lại đất với mục đích làm đường đi. Gia đình bà đã kê khai xin cấp GCNQSDĐ, trong đó có phần đất mua với ông H làm đường đi. Năm 2009, gia đình bà được cấp GCNQSDĐ. Gia đình bà từ khi kê khai cấp giấy đến năm 2018 vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Để đảm bảo an ninh năm 2018 gia đình bà đã làm cổng. Do bà A có dãy nhà trọ, khách thuê trọ thường xuyên đi qua đất nhà bà. Khi bà làm cổng để đảm bảo an ninh cho gia đình đã ảnh hưởng đến việc đi lại của khách thuê trọ nhà bà A dẫn đến tranh chấp xảy ra. Bà A làm đơn đến UBND phường C, thành phố Cao Bằng. UBND phường C đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Về phần đất 9,5m²: Đây là đất bà mua với bà S (địa chỉ bà S hiện nay bà không biết) vào năm 2000 với diện tích 100m². Khi mua có giấy tờ mua bán. Diện tích đất này nằm trong GCNQSDĐ mà gia đình bà đã được cấp năm 2009. Bà xây nhà trọ trên diện tích đất này từ năm 2004. Nhà trọ hiện đã xuống cấp và không có ai thuê.

Bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà A vì phần diện tích đất bà A yêu cầu là đất mà vợ chồng bà mua và có giấy tờ mua bán.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/4/2019, biên bản xác minh ngày 06/01/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quang H trình bày:

Ông và ông Nông Thế F, bà Đỗ Thị A trước đây là hàng xóm. Ngày 17/02/1994, ông bán cho ông F diện tích đất 50m² với hình thức vừa bán, vừa biếu để làm đường đi vào nhà ông F do ông F mua đất ở phía trong không có đường đi. Việc mua bán có giấy tờ viết tay và xác nhận của UBND xã C. Thời điểm mua bán không xảy ra tranh chấp gì với bà A (ông P). Phần đất tranh chấp trước khi ông bán cho ông F là một phần đất ruộng của ông, đồng thời khi đó phần đất của bà A chỉ là bụi tre, cao hơn đất của ông bán cho ông F 02m. Diện tích đất ông bán cho ông F giáp đất bà A, ông T (phần lớn là giáp nhà bà A). Phần đất ông bán cho ông F là phần đất thuộc thửa đất hiện nay liền kề con đường vào nhà ông F và nhà ông F (hiện nay diện tích đất này vẫn do ông quản lý, sử dụng, đã được cấp GCNQSDĐ). Ông xác định trước khi ông bán đất cho ông F khu vực tranh chấp không hề có đường đi lại (đường dân sinh) nào mà chỉ có duy nhất sự kiện 1994 ông bán đất cho ông F và ông F sau đó tự cải tạo thành con đường vào nhà ông F như hiện nay. Bà A ở phía trên không có đường xuống phần ruộng nhà ông (trong đó có phần sau này bán cho ông F làm đường). Khi

ông F thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ ông không được biết và tham gia. Diện tích đất ở của ông F theo ông biết hiện tại đã tăng hơn so với diện tích ban đầu khi ông F làm đường đi lại. Tuy nhiên, diện tích này tăng lên do ông F lấn sang phần đất ruộng của gia đình ông không Liên quan đến diện tích đất của gia đình bà A vì đất của bà A nằm ở phần taluy dương (phía trên bụi tre lớn). Và ông không có ý kiến gì tranh chấp với ông F. Phần đất ông bán cho ông F có vị trí từ phòng trọ nhà ông F (đầu nhà trọ nhà ông F) kéo lên đến phần đường giữa chợ (sau này là cổng sắt ông F xây dựng). Khoảng năm 2011, bà A mới cải tạo phần đất (phân giáp đất đang tranh chấp) từ bụi tre thành nhà trọ như bây giờ.

Tại bản tự khai đề ngày 23/8/2022 những người có quyền lợi, Nghĩa vụ Liên quan ông P Đại J, ông P Tuấn L, ông Nông Tiến K đều trình bày:

Gia đình ông và bà Đỗ Thị A là hàng xóm, ngoài ra không có mối quan hệ nào khác. Sau khi gia đình ông chuyển về sinh sống phía bên trong nhà bà Đỗ Thị A tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng do không có đường đi nên gia đình thường đi lại qua đám đất của anh em nhà bà A (Kho lương thực U). Sau đó, anh em nhà bà A làm vườn, gia đình không có đường đi nên đã mua đất ruộng của ông Hoàng Quang H sát nhà bà A để làm đường đi. Đất của nhà bà A cao hơn đám ruộng nhà ông H khoảng 02m. Gia đình ông mà cụ thể là bố ông Nông Văn F đã trực tiếp mua đất với ông H ngày 17/02/1994, có giấy tờ mua bán với diện tích 50m². Diện tích đất bố ông mua với ông H là diện tích đất mà bà A đang tranh chấp với gia đình. Diện tích đất mua với ông H gia đình đã kê khai và được UBND thị xã Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số AO 895153 ngày 21/9/2009 mang tên hộ ông Nông Thế F và bà Đinh Thị G (thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15). Trên đất của bà A đã xây nhà trọ. Mặc dù có đường đi nhưng do gần chợ nên bà A đề nghị được qua lối đi của gia đình ông. Vì vấn đề an ninh tháng 6/2018 gia đình ông đã rào lối đi này không cho bà A đi nên xảy ra tranh chấp. Bà A đã làm đơn lên UBND phường C, thành phố Cao Bằng để hòa giải nhưng không thành. Phần đất 9,5m² là đất gia đình ông (bố ông Nông Văn F) mua với bà S vào năm 2000 với diện tích 100m². Khi mua có giấy tờ mua bán. Phần đất này nằm trong diện tích đất gia đình đã được cấp GCNQSDĐ số AO 895153 ngày 21/9/2009. Phần đất liền kề 9,5m² này gia đình ông đã xây phòng trọ từ năm 2004, hiện đã xuống cấp, không ai thuê. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà A vì phần đất này là đất của gia đình ông mua với ông Hoàng Quang H và đã được cấp GCNQSDĐ.

Tại Công văn số: 1680/UBND-TNMT ngày 21/8/2020 và Công văn số: 2712/UBND-TNMT ngày 03/12/2021, UBND thành phố Cao Bằng có ý kiến:

Hiệu lực của GCNQSDĐ số AO 895153 do UBND thị xã Cao Bằng (nay là thành phố Cao Bằng) cấp cho ông Nông Thế F và bà Đinh Thị G phụ thuộc vào thời hạn sử dụng đất được thể hiện tại mục 7 trang 2 của GCNQSDĐ. GCNQSDĐ có hiệu lực khi thời hạn sử dụng đất chưa chấm dứt. UBND thành phố Cao Bằng sẽ tiến hành đình chỉ GCNQSDĐ theo phán quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng khi phán quyết có hiệu lực.

Đối với đường đi được thể hiện trong GCNQSDĐ số BK 199112 mang tên bà Đỗ Thị A do UBND thành phố Cao Bằng cấp ngày 05/12/2013: Theo thông tin trên hồ sơ và bản đồ địa chính năm 1995 cho thấy thửa đất số 411a có diện tích 110m², phần diện tích đất ông Nông Văn F nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Quang H là 50m². Giữa thửa đất của gia đình nhà bà Đỗ Thị A và ông Hoàng Quang H thể hiện một phần diện tích là đường đi chung, phần diện tích đường đi này không nằm trong thửa đất của ông Hoàng Quang H. Từ các thông tin trên cho thấy việc cấp GCNQSDĐ số AO 895153 đối với thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15 là không đúng, phần diện tích trên đã bao gồm cả phần đường đi được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1995 và thể hiện trong GCNQSDĐ số BK 199112 mang tên bà Đỗ Thị A do UBND thành phố Cao Bằng cấp ngày 05/12/2013.

Tại biên bản xác minh ngày 05/6/2019 người làm chứng ông Đoàn Hùng K trình bày:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp 25,9m² giữa bà Đỗ Thị A và ông Nông Văn F theo ông được biết trước đây là đất ruộng của ông Hoàng Quang H. Khoảng năm 1994, ông H bán cho ông F khoảng 50m² trong đó có phần lối đi đang tranh chấp. Sau khi ông F mua đất với ông H, ông F xây dãy nhà trọ và hiện nay đã xuống cấp, không còn cho thuê. Khoảng vài năm gần đây bà A xây nhà trọ cho thuê và xây kè lên, từ mặt đường đường đang tranh chấp đến nền nhà trọ bà A khoảng 2m. Trong quá trình bà A cho thuê trọ, khách trọ nhà bà A đi lại trên con đường mà bà A mở xuống phần lối đi đang tranh chấp. Ông F xác định phần lối đi này là phần đất ông F mua với ông H, thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông F. Để đảm bảo an ninh ông F đã xây tường gạch để chắn lối đi mà bà A mở xuống đường đang tranh chấp để đi ra chợ nhưng con trai bà A đã đập đổ và tổ dân phố đã nhắc nhở. Phần đất lối đi đang tranh chấp là đường bê tông kiên cố, bên cạnh phía bên tay phải là tường gạch ông F xây và kè nhà trọ bà A, phía bên ngoài là cổng sắt B40 do ông F xây. Ông được biết ngoài con đường đang tranh chấp với ông F vẫn có hai con đường đi vào nhà trọ nhà bà A: lối đi thứ nhất từ nhà trẻ Y đến thẳng nhà trọ bà A (đường bê tông kiên cố, xe tải có thể đi vào được); lối đi thứ hai đến thẳng khu trọ nhà bà A nhưng khi xây xong khu nhà trọ bà A đã bịt vào.

Tại biên bản xác minh ngày 14/7/2020, ngày 20/4/2022, người làm chứng ông Hoàng Quang M trình bày:

Phần đất đang tranh chấp trước đó là đất của ông Hoàng Quang H. Do gia đình ông Nông Văn F không có lối đi phải đi nhờ gia đình ông Nguyễn Văn X nên ông F đã mua đất ruộng với ông H để làm lối đi. Gia đình ông F đã đổ bê tông ra ngõ chợ km5 từ năm 2010. Ông khẳng định không có con đường dân sinh nào từ chợ km5 vào đất ông F. Ngõ này mới được đánh số từ năm 2021 là ngõ 295. Trước đó để vào khu nhà trọ, bà A sử dụng lối đi từ Quốc lộ 3 vào Trường mầm non Y, còn lối đi từ khu nhà trọ sang phần đất hiện tại đang tranh chấp là do gia đình bà A và ông F tự thỏa thuận đi nhờ từ khoảng năm 2013, 2014. Lối đi bà A sử dụng từ quốc lộ 3 rẽ vào trường mầm non Y rộng khoảng 3,5m, dài khoảng 200m. Đây là lối đi chung cho tất cả các hộ dân xung quanh

còn lối đi hiện nay đang tranh chấp chỉ sử dụng để đi bộ do vị trí thửa đất của bà A cao hơn phần đường đang tranh chấp (địa hình do lịch sử để lại và không thay đổi). 01 (một) lối đi tạm qua phần đất của cụm dân cư mà bà Nguyễn Thị A1 và ông Vi Văn B1 đã bán lại cho các hộ: ông Vũ Du C1, Nông Thị D1, Nông Văn E1, Trịnh Thị F1, Bùi Văn G1, Nguyễn Bá H1, Ngọc Thị I1, Bùi Thị J1, Nguyễn Thị L1. Đường này là đường đất chỉ đi bộ qua, tuy nhiên sau đó bà A đã bịt lối đi này lại (xây gạch kiên cố).

Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2022, người làm chứng Triệu Quang O trình bày:

Ông là người sống lâu năm (từ năm 1982) tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Khoảng năm 1988, 1989 ông F mua một phần đất với ông Z (không biết họ tên) do ông Z di cư vào miền Nam sinh sống. Phần đất mua với ông Z không có đường để ra chợ km5 như bây giờ mà phải đi đường vòng qua khu lương thực cũ để ra đường cái. Khoảng năm 1994, ông F mua một phần đất ruộng với ông Hoàng Quang H để làm đường đi. Trước khi bán đất cho ông F thì phần đất của bà A cao hơn phần đất ruộng của nhà ông H khoảng 1,5m. Giữa phần đất của bà A và phần đất ruộng của ông H không có con đường dân sinh nào. Tại khu vực này chỉ có một con đường dân sinh, con đường này liền kề với phần đất ruộng nhà ông H và ông Z1 (đã chết). Phần đất ruộng nhà ông H nằm giữa con đường dân sinh (để nối sang khu vực Y1, C) và phần đất nhà bà A. Phần đất của bà A trước đây chỉ là những bụi tre. Khoảng năm 2010, bà A mới xây dựng nhà trọ như bây giờ. Ngoài con đường tranh chấp, vào nhà bà A còn có 02 con đường khác để đi lại; một con đường đi vào qua lối nhà trẻ Y (con đường này đã đổ bê tông) và một con đường đi qua phần đất của bà Nguyễn Thị A1 và ông Vi Văn B1, tuy nhiên phần đất này đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị A1 và khu dân cư tại đó. Sau đó, bà A cũng đã bịt lối đi này lại.

Tại biên bản xác minh ngày 12/7/2022, người làm chứng Nông Ngọc N trình bày:

Ông là người sinh sống lâu năm tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (từ năm 1979). Ông không nhớ thời gian ông F mua đất và nhà. Tuy nhiên, phần đất ông F đã mua không có đường đi để ra chợ km5 như bây giờ mà phải đi vòng qua đường đằng sau cạnh khu lương thực cũ để ra đường cái. Phần đất đang tranh chấp giữa bà A và ông F theo ông biết là ông F mua với ông Hoàng Quang H, thời gian mua lúc nào ông không nhớ. Phần đất ông F mua với ông H nằm trong phần đất ruộng của ông H. Phần đất của bà A cao hơn phần đất ruộng của ông H. Giữa phần đất của bà A và phần đất ruộng của ông H không có con đường dân sinh nào. Tại khu vực này có một con đường dân sinh dẫn sang Y1, C, thành phố Cao Bằng. Phần đất ruộng của ông H nằm giữa con đường dân sinh này và phần đất nhà bà A. Ông chỉ biết đường vào nhà bà A có một con đường qua cạnh trạm thuốc lá kho lương thực cũ còn có con đường nào khác để đi lại hay không ông không rõ, ông ít đi lại trên khu đó. Khi ông F mua đất với ông H để làm đường đi thì khu đất nhà bà A chưa xây khu trọ như bây giờ mà chỉ trồng những bụi tre trên đất. Phần ta luy đá nhà bà A vẫn còn nguyên như hiện trạng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị A trình bày:

Ngày 15/9/2022: Nguồn gốc diện tích đất 25,9m² đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 399, diện tích 817m², tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 1995) bố mẹ chồng bà chia cho chồng bà là ông Vi Văn P. Thửa đất số 399 này ông P được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số O 592993 ngày 09/12/1999. Sau khi ông P mất, bà xin cấp đổi lại GCNQSDĐ và đến ngày 05/12/2013 được cấp GCNQSDĐ số BK 199112 mang tên Đỗ Thị A với diện tích thửa đất số 399 là 691m². Thửa đất số 399 liền kề với thửa đất số 411a của ông Nông Văn F, giáp đất ông Hoàng Quang H và ông Nông Văn T. Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2018, bà trình bày “thửa đất này có phần đất tiếp giáp liền kề với thửa đất số 411a của ông Nông Văn F và con đường đi vào thửa đất của tôi và vào nhà ông F”. Con đường đi vào thửa đất của bà mà bà trình bày ở đây là con đường mà ông F đã cuốc đất của bà để làm đường đi năm 1990, 1991 do năm 1990, 1991 ông F mua đất ở khu vực này. Năm 1990, 1991 bà biết việc ông F lấn vào đất của bà, tuy nhiên bà không nói bởi bà cũng có thửa đất tại đây (thửa đất 399) và bà cũng qua lại con đường này.

Năm 2010, bà xây dựng khu nhà trọ như bây giờ đồng thời mở đường từ khu nhà trọ xuống phần đất đang tranh chấp để ra chợ km5. Trước khi bà mở đường xuống thì người dân đã đi qua đường đó. Mục đích bà mở đường xuống phần đất đang tranh chấp là để các khách thuê trọ và người dân sinh sống tại đó đi lại. Trước khi xây nhà trọ, thửa đất số 399 để không chỉ trồng tre trên đó. Kề đá như hiện tại trước đây không có, khi bà xây dựng khu nhà trọ mới xây dựng kề đá. Khu vực nhà ông F đang ở chỉ có nhà ông F sinh sống ngoài ra không có hộ dân nào khác. Phần đất đang tranh chấp nằm trên con đường dẫn vào nhà ông F. Trước năm 2010, bà không có ý kiến gì về con đường dẫn vào nhà ông F. Sau năm 2010, khi nhà trọ được xây dựng bà mới có ý kiến về con đường này. Từ năm 2010 đến năm 2018 chỉ có khách thuê trọ nhà bà và gia đình ông F đi lại con đường này, còn bà thì sinh sống tại nơi khác.

Khi ông H bán đất cho ông F bà không biết. Khi tranh chấp xảy ra bà mới biết ông H bán cho ông F 38m² đất và ông Hoàng Văn R - em họ của ông H là người trực tiếp đi đo đất do ông R là cán bộ địa chính. Mục đích ông F mua đất với ông H để mở rộng thêm con đường vào nhà ông F. Trước khi ông H bán đất cho ông F thì phần đất ruộng nhà ông H và thửa đất 399 của gia đình bà không có con đường nào đi qua vì hai thửa đất liền kề. Đất của ông H là đất ruộng, còn đất của bà là đất vườn. Đất ruộng của ông H thấp hơn đất vườn của bà (thửa đất số 399).

Năm 2009, khi nhà nước thực hiện thủ tục để cấp GCNQSDĐ đổi với thửa đất số 411a của ông F, bà không được ký giáp ranh với tư cách là chủ sử dụng đất liền kề. Đến năm 2018, khi xảy ra tranh chấp và hòa giải tại UBND phường C bà mới biết thửa đất số 411a của ông F đã được cấp GCNQSDĐ. Khi bà thực hiện việc sang tên đổi với thửa đất số 399 ông F có ký xác nhận giáp ranh với tư cách người sử dụng đất liền kề. Tại GCNQSDĐ được cấp đổi năm 2013 của bà có thể hiện đường đi ngay liền kề bên cạnh thửa đất 411a của ông F, con đường đi này là đường dân sinh và nó có diện tích đất 25,9m² đang tranh

chấp với ông F. Bà căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1995 để xác định ông F đã lấn vào đất của bà 25,9m². Tại Công văn số: 2712/UBND-TNMT ngày 03/12/2021 của UBND thành phố cho rằng việc cấp GCNQSDĐ số AO 895153 đối với thửa đất số 411a, tờ bản đồ số 15, diện tích 200m² là không đúng, phần diện tích trên đã bao gồm cả phần đường đi được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1995 và thể hiện trong GCNQSDĐ số BK 199112 mang tên bà Đỗ Thị A do UBND thành phố Cao Bằng cấp ngày 05/12/2013.

Đề vào thửa đất số 399 của bà hiện nay có 02 con đường gồm đường từ nhà trẻ Y và con đường vào nhà ông F có phần đất đang tranh chấp. Lối đi qua nhà bà Nguyễn Thị A1 và ông Vi Văn B1 cũng đi vào được thửa đất số 399 nhưng lối đi này không phải là đường đi mà là đất nằm trong GCNQSDĐ của bà Hà, ông Hiêu.

Do diện tích đất 9,5m² trong đơn khởi kiện chưa được hòa giải tại UBND phường C nên bà đã rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất này. Tại đơn khởi kiện không có yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của ông F Liên quan đến diện tích đất 25,9m², nội dung này được bà đưa ra vào năm 2019 sau khi đã nộp đơn khởi kiện. Tại đơn yêu cầu tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ bà trình bày con đường có diện tích 25,9m² trong tổng diện tích 817m² đất vườn tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng nằm trong GCNQSDĐ bà được cấp năm 1999 bởi diện tích đất 817m² là của thửa đất số 399 do bố mẹ chồng bà chia cho vợ chồng bà, khi đó chồng bà còn sống và thửa đất số 399 chưa được cấp đổi. Tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu ông F trả lại diện tích đất 25,9m² tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất thực tế tranh chấp là 29,5m². Tại phiên tòa, bà đã được chủ tọa phiên tòa giải thích quy định pháp luật liên quan đến các trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án (thủ tục được xét miễn phải có đơn của người đề nghị). Bà yêu cầu ông F trả lại diện tích đất thực tế là 29,5m² và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số AO 895153 mang tên hộ ông Nông Thế F, bà Đinh Thị G Liên quan đến diện tích đất 29,5m².

Ngày 21/9/2022: Tại phiên tòa ngày 15/9/2022, diện tích đất thực tế được xác định qua đo đạc là 29,5m², tuy nhiên tại phiên tòa ngày hôm nay diện tích đất thực tế được xác định lại là 30,2m² và bà được giải thích lý do tại sao có sự thay đổi này. Đơn xin miễn nộp tiền án phí đề ngày 15/9/2022 là do bà viết. Bà yêu cầu ông F trả lại diện tích đất thực tế là 30,2m² tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và hủy một phần GCNQSDĐ mang tên Nông Thế F, Đinh Thị G Liên quan đến diện tích đất này.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nông Văn F trình bày:

Ngày 15/9/2022: Ông chuyển đến sinh sống tại khu vực tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng từ năm 1989. Khi chuyển đến sinh sống tại đây chỉ có mỗi hộ gia đình ông mà không có hộ dân nào khác. Thời điểm ông chuyển đến đây thửa đất số 399 của nhà bà A ở phía trên (đất vườn chưa xây dựng nhà trọ). Hiện nay, khu vực ông đang sinh sống cũng chỉ có mỗi hộ gia đình ông. Tại đây gia đình ông đang quản lý, sử dụng hai thửa đất là thửa đất số 411 và 411a. Năm 1991, khi ông mua nhà và đất hiện nay ông đang ở không có đường vào mà đi

nhờ đăng sau kho lương thực cũ thuộc đất của nhà họ Vi (nhà chồng bà A). Năm 1994, ông mua 50m² đất ruộng với ông H để làm đường đi. Việc mua bán này có giấy tờ viết tay. Ông và ông H là người trực tiếp đo (đo áng chừng chứ không đo cụ thể). Thời điểm này, ông Hoàng Văn R đi chăn trâu gần khu vực đó nên đứng xem ông H và ông đo đất. Sau khi mua đất với ông H, ông cải tạo lại phần đất này bằng cách nâng cao và đổ bê tông đường để được con đường như hiện nay. Thời điểm ông mua đất với ông H, phần đất ruộng của ông H và thửa đất số 399 của bà A liền kề, giữa hai thửa đất không có đường đi, thửa đất số 399 cao hơn thửa đất của ông H 1,8m và trên phần đất của bà A chỉ trồng tre. Bà A biết việc mua bán đất giữa ông và ông H bởi bà A tuy không sinh sống tại khu vực đó nhưng vẫn thường xuyên xuống kiểm tra khu đất của bà A.

Phần đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 411a đã được cấp GCNQSDĐ năm 2009. Khi ông thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ ông không nhớ bà A có ký xác nhận với tư cách là chủ sử dụng đất liền kề không. Khi bà A thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 399 vào năm 2013 ông cũng không nhớ ông có ký xác nhận với tư cách là chủ sử dụng đất liền kề không.

Kè đá nhà bà A được xây dựng năm 2010 khi bà A xây nhà trọ. Kè đá này từ khi được xây đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng. Khi ông mua đất với ông H để làm đường dẫn vào nhà ông thì chưa có kè đá này. Phần diện tích đất đang tranh chấp nằm trên con đường dẫn vào nhà ông chứ không phải là đường dân sinh bởi có mỗi nhà ông sinh sống tại đây. Ông không biết phần đất ông mua với ông H để làm đường dẫn vào nhà ông được xác định là đường đi (đường dân sinh) trong GCNQSDĐ được cấp đổi năm 2013 của bà A. Tại khu vực ông đang sinh sống có đường dân sinh nhưng đường dân sinh này nằm cạnh thửa đất của ông H và thửa đất của ông S1 dẫn ra Y1, C (tổ 9 cũ).

Diện tích 200m² của thửa đất số 411a theo GCNQSDĐ số AO 895153 gồm con đường dẫn vào nhà ông và ngôi nhà ông đang ở trong đó diện tích con đường là 100m². Phần đất của ông H trong con đường dẫn vào nhà ông từ điểm ông làm cổng sắt đến điểm bà A làm ống xả nước. Diện tích đất 50m² ông mua với ông H từ vị trí ống xả nước nhà bà A (tiếp giáp với phần đất của ông Nông Văn T) đến đầu dây nhà trọ mà ông xây cho thuê trước đó. Ông H cho rằng con đường dẫn vào nhà ông có diện tích như hiện nay do ông lấn chiếm một phần đất của ông H ông không có ý kiến gì. Con đường dẫn vào nhà ông chỉ có gia đình ông sử dụng mà không có hộ dân nào khác đi qua. Dẫn vào thửa đất số 399 của bà A có đường theo lối nhà trẻ Y và lối đi từ nhà bà Nguyễn Thị A1.

Năm 2010, khi bà A xây nhà trọ thì có mở lối đi xuống phần đất đang tranh chấp để ra chợ km5. Từ năm 2010 đến năm 2018 chỉ có khách trọ nhà bà A đi lại nhưng đến năm 2018 do khách trọ nhà bà A đông, mất an ninh trật tự nên ông xây tường gạch để bịt lối đi xuống mà bà A đã mở trước đó. Sau đó, nhà bà A đập đổ tường gạch ông xây và tranh chấp xảy ra. Tường gạch mà gia đình bà A đập đổ vẫn nguyên trạng ông cũng không xếp lên. Ông không yêu cầu bà A bồi thường chi phí mà ông đã bỏ ra để xây tường gạch.

Bà A yêu cầu ông trả lại diện tích đất thực tế theo đo đạc là 29,5m² và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ Liên quan đến diện tích đất trên ông không nhất trí bởi diện tích đất này là đất ông mua với ông H, đã được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông không lấn chiếm đất của bà A.

Ngày 21/9/2022: Tại phiên tòa ngày 15/9/2022, diện tích đất thực tế được xác định qua đo đạc là 29,5m² tuy nhiên tại phiên tòa ngày hôm nay diện tích đất thực tế được xác định lại là 30,2m² và ông được giải thích lý do tại sao có sự thay đổi này. Phần diện tích đất đang tranh chấp ông mua với ông H và đã được cấp GCNQSDĐ. Ông không nhất trí với yêu cầu của bà A buộc ông trả lại diện tích đất 30,2m² và hủy một phần GCNQSDĐ Liên quan đến diện tích đất này.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G trình bày:

Ngày 15/9/2022: Diện tích đất 50m² vợ chồng bà mua với ông H năm 1994 từ vị trí ống xả nước nhà bà A (tiếp giáp với phần đất của ông Nông Văn T) đến đầu dãy nhà trọ mà vợ chồng bà xây cho thuê trước đó. Khi gia đình bà mua đất với ông H thửa đất nhà bà A cao hơn thửa đất ruộng của ông H và chưa có kê đá. Phần đất của ông H hiện nay đang quản lý và sử dụng giáp ranh với con đường dẫn vào nhà bà (con đường này thuộc thửa đất số 411a được cấp GCNQSDĐ năm 2009). Thời điểm thửa đất số 411a được cấp GCNQSDĐ gia đình bà gồm có: chồng bà ông Nông Văn F (Nông Thế F), bà, con trai bà lần lượt là Nông Đại J, Nông Tuấn L và Nông Tiến K. Phần đất mua với ông H để làm đường đi gia đình bà đã tồn tại 03 lần mới được như bây giờ. Năm 2010, khi bà A xây nhà trọ có đến đặt vấn đề với bà mở lối xuống phần đường đang tranh chấp để đi nhờ mấy năm rồi sẽ bịt vào. Năm 2018, nhà trọ đông khách nên để đảm bảo an ninh gia đình bà đã bịt lối đi xuống này lại bằng việc xây tường gạch. Sau đó, gia đình bà A đập đổ tường gạch dẫn đến tranh chấp giữa hai gia đình. Bà không nhất trí với yêu cầu trả lại diện tích đất thực tế theo đo đạc là 29,5m² và yêu cầu hủy GCNQSDĐ Liên quan đến diện tích đất trên bởi diện tích đất này là đất gia đình bà mua với ông H, đã được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà không lấn chiếm đất của bà A.

Ngày 21/9/2022: Tại phiên tòa ngày 15/9/2022, diện tích đất thực tế được xác định qua đo đạc là 29,5m², tuy nhiên tại phiên tòa ngày hôm nay diện tích đất thực tế được xác định lại là 30,2m² và bà được giải thích lý do tại sao có sự thay đổi này. Bà muốn làm rõ nội dung tại sao diện tích đất gia đình bà mua với ông H 50m² để làm đường dẫn vào nhà bà được xác định là đường đi (đường dân sinh) trong GCNQSDĐ của bà A được cấp đổi năm 2013. Bà không nhất trí với yêu cầu của bà A buộc ông F trả lại diện tích đất thực tế 30,2m² và hủy một phần GCNQSDĐ Liên quan đến diện tích đất này.

Tại phiên tòa, luật sư Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị A trình bày:

Ngày 15/9/2022: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp do bố mẹ chồng bà A chia thừa kế cho chồng bà A là ông Vi Văn P (817m² đất), đã được cấp GCNQSDĐ số O 592993 ngày 09/12/1999 mang tên Vi Văn P. Diện tích

đất tranh chấp 25,9m² theo đơn khởi kiện (29,5m² theo đo đạc thực tế) nằm trong GCNQSDĐ này. Sau khi ông P chết bà A xin cấp đổi lại GCNQSDĐ. Khi kê khai, bà A không kê khai diện tích con đường vì đó là đường đi chung. Bà A đã được UBND thành phố Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số BK 199112 ngày 05/12/2013. Phần đất ông H bán cho ông F là đất ruộng trong khi đó thửa đất số 399 của bà A là đất vườn. Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được thực tế diện tích con đường là 57,3m² trong khi diện tích đất ông F mua với ông H để làm đường và được cấp GCNQSDĐ chỉ là 50m². Ngoài ra, qua việc xác minh với ông Nông Văn T và ông Hoàng Văn R cũng biết rõ được nguồn gốc đất đang tranh chấp, tuy nhiên Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng không thực hiện việc xác minh này. Luật sư qua cuộc nói chuyện với ông T thì được biết diện tích đất đang tranh chấp có một phần đất của ông Vi Văn P. Còn ông R là người được ông H trực tiếp nhờ đo diện tích đất mà ông H bán cho ông F 38m² (chiều rộng 1m x chiều dài 38m). Mặt khác, con đường cũng được kê trên bản đồ dải thửa của thửa đất số 399. Vì những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị A, buộc ông Nông Văn F phải trả lại diện tích đất thực tế là 29,5m² và hủy một phần GCNQSDĐ số AO 895153 mang tên hộ ông Nông Thế F bà Đinh Thị G Liên quan đến diện tích đất trên.

Tại bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3, 99, 100, 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị A đối với yêu cầu ông Nông Văn F (Nông Thế F) trả lại diện tích đất thực tế 30,2m² thuộc thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 1995) tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AO 895153 ngày 21/9/2009 mang tên hộ ông Nông Thế F, bà Đinh Thị G Liên quan đến diện tích đất thực tế 30,2m².

Ông Nông Văn F (Nông Thế F) được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế 30,2m² thuộc thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 1995) tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc: giáp đất ông Nông Văn T và một phần còn lại của con đường ra chợ km5

Phía Nam: giáp đất ông Nông Văn F bà Đinh Thị G.

Phía Đông: giáp đất bà Đỗ Thị A

Phía Tây: giáp đất ông Hoàng Quang H

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án)

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 9,5m² thuộc thửa đất số 411a, diện tích 200m², tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 1995) tại tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Đối với yêu cầu bồi thường chi phí xây tường gạch bị đập đổ, ông Nông Văn F (Nông Thế F) không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2]. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị A phải chịu 8.600.000 đồng (tám triệu sáu trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, trong đó 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng tiền chi phí cho Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ; 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí đo đạc. Xác nhận bà Đỗ Thị A đã nộp số tiền 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn) đồng và còn phải thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông Nông Văn F (Nông Thế F) số tiền 7.400.000 (bảy triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2022 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã nhận được đơn kháng cáo đề ngày 06/10/2022 của nguyên đơn Đỗ Thị A kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ bản án, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đã lấn chiếm cho nguyên đơn được quản lý, sử dụng.

Bị đơn trình bày: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G, ông Hoàng Quang H trình bày: Giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm, không có gì bổ sung. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa xét thấy đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn Đỗ Thị A khởi kiện bị đơn Hoàng Văn F có địa chỉ tại Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tranh chấp quyền sử dụng đất, đất tranh chấp cũng có địa chỉ tại Tổ B, phường C, thành phố Cao Bằng. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Đỗ Thị A khởi kiện yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án với quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về yêu cầu kháng cáo nguyên đơn Đỗ Thị A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà A cho rằng diện tích đất tranh chấp (lối đi) có một phần đất của gia đình bà A tại thửa đất số 399, tờ bản đồ số 15 như sau:

Diện tích đất thực tế đang tranh chấp là 30,2m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022, biên bản làm việc ngày 31/8/2022, tư vấn tiếp giáp của phần đất đang tranh chấp như sau:

Phía Bắc: giáp đất ông Nông Văn T và một phần còn lại của con đường ra chợ km5

Phía Nam: giáp đất ông Nông Văn F bà Đinh Thị G.

Phía Đông: giáp đất bà Đỗ Thị A

Phía Tây: giáp đất ông Hoàng Quang H

Phần đất đang tranh chấp (đường đi) có cốt mặt đường bê tông cao hơn cốt nền đất + 0,4m; một bên được xây bó bằng gạch chỉ, rộng 220cm, cao 0,3m xây trên móng đá hộc sâu khoảng 30cm, rộng 30cm; một bên giáp với kê đá cao 1,6m của bà A; chiều dày bê tông là 10cm.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Đỗ Thị A yêu cầu ông Nông Văn F trả lại diện tích đất là 25,9m². Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A yêu cầu ông Nông Văn F trả lại diện tích đất thực tế là 30,2m².

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn bà A cũng như luật sư Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A đều cho rằng thời điểm năm 1990 khi ông F đến sinh sống gần nhà bà A do không có đường đi nên ông F đi qua mép nhà bà vì chỉ có hộ nhà ông F ở phía sau. Sau đó, ông F tự xới đất làm con đường trên đất của nhà bà A. Sau khi làm đường ông F mua 38m² đất với ông H để tiếp tục xây be thêm con đường. Sự việc này có ông Hoàng Văn R (trú tại: tổ 9 Y1, C, thành phố Cao Bằng – là người trực tiếp đi đo diện tích đất ông H bán cho ông F) và ông Nông Văn T (trú tại: tổ B, C, thành phố Cao Bằng - chủ sử dụng đất liền kề với phần đất đang tranh chấp) biết được. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022, ông T cho biết phần đất đường đi đang tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông F mua đất ruộng với ông Hoàng Quang H để làm đường đi lại với diện tích 38m². Ông biết được sự việc là do ông H nói lại, cụ thể các bên mua bán đất từ đâu tới đâu ông không biết. Phần đất đường đi đang tranh chấp có phần đất của bà A hay không ông không nắm được. Còn đối với ông R tại giấy xác nhận người làm chứng ngày 27/4/2019 thể hiện nội dung “Trước lúc ông F đến mua đất làm nhà đã có con đường do gia đình ông Vi Văn P có vợ là bà Đỗ Thị A để lại một phần đất làm đường đi lại và cả làng Y1 cùng đi qua để ra đường cái”.

Ông Hoàng Quang H với tư cách chủ sử dụng đất liền kề với con đường có phần đất đang tranh chấp và cũng là người đã nhượng đất cho ông F đều khẳng định năm 1994 ông có nhượng lại cho ông F một số diện tích với tư cách vừa biếu, vừa bán để gia đình ông F làm đường đi cho thuận tiện (ông F và ông cũng thỏa thuận làm đường đi chung của 02 gia đình). Diện tích đất ở của ông F có tăng hơn so với diện tích ban đầu khi ông F làm đường đi lại. Tuy nhiên, diện tích tăng hơn là ông F lấn sang phần đất ruộng của gia đình ông, không Liên quan đến diện tích đất của bà A vì đất của bà A nằm ở phần ta luy dương. Ông khẳng định ông không nhờ ông Hoàng Văn R tham gia vào quá trình mua bán đất giữa ông và ông F. Trước thời điểm ông bán đất cho ông F, không có con đường dân sinh nào, đất bà A ở phía trên không có con đường xuống phần ruộng nhà ông. Như vậy, qua xác nhận của ông H cho thấy lời trình bày của ông R là không có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà A đều cho rằng diện tích đất đang tranh chấp nằm trong 817m² đất đã được cấp GCNQSDĐ số O 592993 ngày 09/12/1999 mang tên Vi Văn P. Sau khi ông P chết bà xin cấp đổi lại GCNQSDĐ. Khi kê khai, bà không kê khai diện tích con đường vì đó là đường đi chung. HĐXX xét thấy: Khoảng năm 2010, bà A xây nhà trọ và dựng kè đá kiên cố bao quanh thửa đất bà đang quản lý sử dụng. Ngày 05/12/2013, UBND thành phố Cao Bằng cấp GCNQSDĐ số BK 199112 đối với thửa đất số 399 cho bà A sau khi bà xin cấp đổi lại với diện tích đo đạc thực tế là 691m². Thời điểm lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ bà cũng xác nhận thửa đất số 399 hiện trạng không có gì thay đổi và không tranh chấp với ai. Tại Công văn số: 256/CV-VPĐKCNTTP ngày 17/6/2019 về việc cung cấp thông tin để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố xác nhận việc cấp GCNQSDĐ số O 592993 ngày 09/12/1999 mang

tên Vi Văn P; số BK 199112 ngày 05/12/2013 mang tên Đỗ Thị A và số AO 895153 mang tên Nông Thế F và Đinh Thị G ngày 21/9/2009 là đúng trình tự, thủ tục đất đai tại thời điểm cấp GCNQSDĐ.

Việc tranh chấp chỉ phát sinh từ năm 2018 khi ông F rào lối đi bà A mở xuống phần đất đang tranh chấp và làm cổng không cho gia đình bà A đi qua. Qua xác minh được biết con đường đi vào từ lối nhà ông F không phải là con đường Duy nhất đi vào thửa đất số 399 của bà A bởi còn hai lối đi khác dẫn vào, cụ thể: 01 (một) đường dân sinh (bê tông kiên cố, đường ô tô đi lại được) đi từ hướng nhà trẻ Y đến thẳng đất nhà bà A và 01 (một) lối đi tạm qua phần đất của cụm dân cư mà bà Nguyễn Thị A1 và ông Vi Văn B1 đã bán lại cho các hộ: ông Vũ Du C1, Nông Thị D1, Nông Văn E1, Trịnh Thị F1, Bùi Văn G1, Nguyễn Bá H1, Ngọc Thị I1, Bùi Thị J1, Nguyễn Thị L1. Đường này là đường đất chỉ đi bộ qua, tuy nhiên sau đó bà A đã bịt lối đi này lại (xây gạch kiên cố).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 xác định hiện trạng đất bà A đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 399 là 691,1m², phần đất của bà A cao hơn đất của ông F, phù hợp với lời khai của ông H đất tranh chấp không liên quan đến diện tích đất của bà A vì đất của bà A nằm ở phần ta luy dương. Như vậy, có thể thấy diện tích đất thực tế bà A đang quản lý, sử dụng so với diện tích đất trong GCNQSDĐ bà được cấp gần như không đổi. Trước đó bà cũng đã xây tường, kè đá bao quanh đất và sử dụng ổn định đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp đất với ông F vào năm 2018. Tại phiên tòa, bà A cũng xác nhận trước thời điểm xây dựng dãy nhà trọ và kè đá vào năm 2010 thì bà không sử dụng con đường do ông F cải tạo và không xảy ra tranh chấp đất với ông F. Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu trả lại diện tích đất thực tế 30,2m² của bà A đối với ông F là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định như trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và luận cứ của người Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn Đỗ Thị A không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đỗ Thị A. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Đỗ Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:

- VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS TPCB;
- TAND TPCB;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;

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

Nông Bế Chiến