

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 23/2018/DS-PT
Ngày 10-8-2018
V/v quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Bà Đặng Hồ Điệp
Ông Cao Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 7 năm 2018 và ngày 10 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1199/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2547/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị N; nơi cư trú: Số 21 (số mới 214), đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C (đã chết ngày 23 tháng 10 năm 2010); nơi cư trú trước khi chết: Số 34/8/80 TK, phường QT, quận KA, thành phố Hải Phòng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông Cao Văn H; nơi cư trú: Số 34/8/80 TK, phường QT, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Anh Cao Minh H; nơi cư trú: Số 34/8/80 TK, phường QT, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

3. Anh Cao Xuân V; nơi cư trú: Số 82, tổ 14, phường LH, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Anh Cao Mạnh T; nơi cư trú: Số 1/23 (số mới 1/210), đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

1. Ông Cao Văn H; nơi cư trú: Số 34/8/80 TK, phường QT, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Anh Cao Mạnh T; nơi cư trú: Số 1/23 (số mới 1/210), đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

3. Chị Nguyễn Thị H; nơi cư trú: Số 1/23 (số mới 1/210), đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Anh Nguyễn Văn T; nơi cư trú: Số 1/210, đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; có mặt;

5. Chị Dương Thị Thu Tr; nơi cư trú: Số 1/210, đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

6. Bà Nguyễn Thị O; nơi cư trú: Số 1/210, đường BTTN, phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 9 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trịnh Thị N trình bày:

Năm 1997, giữa bà Trịnh Thị N và hộ ông Bùi Kim Đ đã xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa hai gia đình đã được chính quyền địa phương giải quyết và xác định ông Đ phải trả lại bà N 11m² đất lấn chiếm, đồng thời xác định ranh giới giữa hai hộ gia đình là một đường biên thẳng, kéo dài từ bắc xuống nam. Tuy nhiên, khi xây tường bao, ông Đ không thực hiện đúng kết luận của chính quyền địa phương, vẫn cố tình xây lấn sang phần đất của bà N. Năm 2004, bà Trịnh Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 112,5m² tại thửa số 116A, tờ bản đồ số 05, phường ĐH (nay là phường Đ1), quận HA, thành phố Hải Phòng.

Năm 2001, ông Đ đã bán diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị C. Năm 2008, khi gia đình bà C xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, đã cố tình kéo dài đến phần móng tường cũ mà ông Đ xây dựng trước đây và lấn sang phần

đất nhà bà N với kích thước khoảng 0,5m x 06m. Năm 2008, bà N khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận HA yêu cầu giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị C. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2009 của Tòa án nhân dân quận HA đã quyết định: Buộc hộ bà C (gồm bà C, ông H, anh T, chị H) phải trả lại bà 3,8m² đất mà gia đình bà C đã lấn chiếm. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà C kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/DSPT ngày 04 tháng 12 năm 2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2009 của Tòa án nhân dân quận HA và đình chỉ giải quyết vụ án.

Khi vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên còn chưa được giải quyết dứt điểm, bà Nguyễn Thị C đã chuyển nhượng nhà đất (trong đó bao gồm cả 3,8m² đất đã lấn chiếm của gia đình bà N) cho gia đình ông Bùi Minh Đ, bà Lê Thị Phương N và gia đình bà Nguyễn Thị O; trong đó phần đất lấn chiếm nằm trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà N là 1,05m²; phần đất lấn chiếm nằm trên diện tích nhà đất đã chuyển nhượng cho bà O là 2,75m².

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 86/DS-GĐT ngày 27 tháng 02 năm 2013, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên hủy bản án phúc thẩm nêu trên và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử lại. Khi Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý lại vụ án, do người kháng cáo là gia đình bà C đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, Bản án sơ thẩm số 03/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2009 của Tòa án nhân dân quận HA có hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định tái thẩm số 99/DS-TT ngày 20 tháng 12 năm 2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 02 ngày 12 tháng 8 năm 2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/DSST ngày 25 tháng 6 năm 2009 của Tòa án nhân dân quận HA, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận HA xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm do phát sinh việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà C và gia đình ông Đ, bà N, gia đình bà O.

Đối với phần đất lấn chiếm nằm trên diện tích đã chuyển nhượng cho ông Bùi Minh Đ và bà Lê Thị Phương N, ông Đ và bà N đã tự nguyện làm việc với Chi cục Thi hành án dân sự quận HA để trả lại cho bà N diện tích khoảng 1,2m². Đối với phần đất lấn chiếm nằm trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O, năm 2010, bà N đã tự phá một phần khu nhà vệ sinh của bà O với diện tích khoảng 0,5m² và xây lại.

Nay căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, bà N yêu cầu gia đình bà C phải trả lại bà diện tích 1,6m² đất lấn chiếm hiện do gia đình bà O, anh T, chị Tr phải trả thay do là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Cao Văn H, anh Cao Minh H, anh Cao Xuân V, anh Cao Mạnh T, chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có lời khai.

Tuy nhiên, tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm lần 1 vào năm 2009, phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên thống nhất trình bày: Gia đình bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Kim Đ từ năm 2001; cũng trong năm đó, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 180m² tại thửa số 117A, tờ bản đồ số 05, xã ĐH, huyện AH (nay là phường Đ1, quận HA), thành phố Hải Phòng. Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng đất cho bà C thì xung quanh đã xây tường bao. Năm 2008, khi gia đình bà C xây nhà, bà N có yêu cầu bà C xây lùi lại cách tường 30cm để lấy chỗ thoát nước mưa nhưng gia đình bà C chỉ đồng ý xây lùi lại 10cm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông Đ là hợp pháp; khi bà C kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã ký xác nhận hộ liền kề. Vì vậy, gia đình bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Văn T và chị Dương Thị Thu Tr thống nhất trình bày:

Ngày 05 tháng 5 năm 2010, bà Nguyễn Thị O và vợ chồng bà Nguyễn Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 50m² tại thửa số 117a, tờ bản đồ số 05, xã ĐH, huyện AH (nay là phường Đ1, quận HA), thành phố Hải Phòng. Diện tích đất này nằm trong 180m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số RR 720508 do Ủy ban nhân dân huyện AH cấp ngày 07 tháng 8 năm 2001 cho bà Nguyễn Thị C; trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, bà O và vợ chồng anh T, chị Tr về ở trên nhà đất này. Gia đình bà O hoàn toàn không biết trước đó, giữa gia đình bà N và gia đình bà C đã xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Ngày 15 tháng 6 năm 2010, bà Trịnh Thị N cho người dùng phương tiện phá hủy một phần khu nhà vệ sinh của gia đình bà O với diện tích khoảng 0,4x1,7m. Đối với phần đất mà bà N đã tự ý phá dỡ, gia đình bà O đồng ý trả cho bà N, không có ý kiến gì. Đối với 1,6m² đất mà bà N đang kiện đòi, gia đình bà O không đồng ý trả cho bà N vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà C và bà O là hợp pháp, ngay tình; gia đình bà O không có trách nhiệm phải trả bà N diện tích đất này; mặt khác, việc phá dỡ công trình trên đất sẽ làm ảnh hưởng đến kiến trúc căn nhà mà gia đình bà O đang sử dụng. Bà O, anh T và chị Tr đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho họ.

Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 166, 235, 227, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1, 2 Điều 169 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xử: Buộc ông Cao Văn H, anh Cao Minh H, anh Cao Xuân V và anh Cao Mạnh T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trịnh Thị N giá trị quyền sử dụng 1,6m² đất lần chiếm là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo và lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 3 năm 2018, bà Trịnh Thị N kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên buộc gia đình bà C trả phần đất đã lần chiếm của bà bằng tiền, bà đề nghị gia đình bà O, anh T, chị Tr phải tháo dỡ phần diện tích đất còn lại là 1,6m² đất đã chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị gia đình bà O là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C và hiện đang sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại cho bà 1,6m² đã bị lần chiếm. Bà tự nguyện hỗ trợ gia đình bà O chi phí tháo dỡ và xây dựng lại bức tường nhà bà O để trả lại đất cho bà Theo giá tại kết quả định giá ngày 04 tháng 01 năm 2018 là 6.234.200đồng. Bà không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng 1,6 m² đất bằng tiền.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Cao Văn H, anh Cao Mạnh T, anh Cao Minh H, anh Cao Xuân V, chị Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Nguyễn Thị O tuy đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa và cũng không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T và chị Dương Thị Thu Tr trình bày:* Khi gia đình anh mua đất của gia đình bà Nguyễn Thị C thì gia đình anh không biết giữa bà C và bà N xảy ra tranh chấp, khi đặt cọc xong gia đình anh chị mới biết diện tích đất này đang có tranh chấp. Khi đó bà N cho người sang phá diện tích nhà vệ sinh nhà anh để lấy lại đất anh đồng ý và chấp nhận trả lại cho bà N. Nhưng nay bà yêu cầu gia đình anh chị phải cắt một phần diện tích nhà anh chị đang sử dụng để trả lại cho bà N thì anh không đồng ý vì:

Anh mua nhà và đất (từ khi mua đến nay vẫn nguyên trạng, anh chưa sửa chữa gì thêm) là ngay tình, công khai và đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa việc tranh chấp là giữa bà N với bà C nên không liên quan gì đến gia đình anh.

Về diện tích đất: Khi mua bán giữa gia đình anh T với bà C không đo trực tiếp mà chỉ mua theo diện tích các cạnh thửa đất bà C đã được cấp giấy chứng nhận mà thôi.

Tại phiên tòa ngày 18 tháng 7 năm 2018, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thực hiện xác minh thu thập thêm tài liệu chứng cứ xác định bà C có lấn 1,6m² sang nhà bà N hay không vì thấy rằng diện tích đất của gia đình bà N hiện đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất của bà N đã được Ủy ban nhân dân quận HA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004.

Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa tiến hành thu thập, xác minh về diện tích đất hiện đang có tranh chấp. Tại biên bản làm việc ngày 24 tháng 7 năm 2018.

- Ngôi nhà hiện bà N đang ở được xây vào năm 2001 nhưng đến năm 2004 bà N mới được UBND quận HA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112,5m² có kích thước như sau: Ngang phía trước giáp đường: 4,0m; ngang phía sau nhà giáp hộ chị Tr: 5,3m; chiều dài giáp hộ ông Cường: 24,2m; chiều dài giáp hộ ông M: 24,2m.

- Sau khi đo vẽ thực tế hiện trạng đất nhà bà Trịnh Thị N thì diện tích đất có kích thước như sau: Ngang phía trước giáp đường đi: 4,06m; ngang phía sau giáp hộ chị Tr: 5,35m; chiều dài giáp hộ ông M: 24,2m; chiều dài giáp hộ ông C 24,2m.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về nội dung kháng cáo:

- Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung kháng cáo: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và bà C đã bắt đầu từ năm 1997(khi đó ông Đ vẫn là người sử dụng đất). Tại biên bản làm việc ngày 11 tháng 10 năm 1997, Ủy ban nhân dân xã ĐH, huyện AH (nay là phường Đ1, quận HA) đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N, ông Đ và bản đồ gốc của thửa đất để xác định khu vực tranh chấp là một đường biên thẳng từ bắc xuống nam. Ông Đ đã ký giáp ranh xác nhận thể hiện ông Đ đã lấn sang đất của bà N diện tích 11m². Ông Đ đã tháo dỡ tường bao của mình để trả đất cho bà N. Khi ông Đ bán đất cho bà C thì khi xây dựng tường bao thì gia đình bà C đã xây tiếp lên phần tường bao cũ trước đây ông Đ đã phá đi tạo thành một đường gấp khúc không phải đường thẳng từ bắc xuống nam.

Đối với diện tích đất bà O, anh T và chị Tr đang sử dụng: Theo kết quả thẩm định tại chỗ là 46,1m², thiếu 3,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa bao gồm 0,73m² đất mà bà N đã tự ý tháo dỡ). Tuy nhiên khi nhận chuyển nhượng đất thì giữa bà C với gia đình bà O thì sơ đồ hiện trạng, kích thước các cách do các bên tự lập không qua đo đạc và xác nhận của chính quyền địa phương nên không đủ căn cứ khẳng định là diện tích thực tế đã chuyển nhượng cho nhau. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành đo vẽ thực tế hiện trạng sử dụng đất thực tế của bà Trịnh Thị N có kích thước: Ngang phía trước mặt đường: 4.06m; ngang phía sau giáp hộ chị Tr: 5.35m; chiều dài giáp hộ ông C: 24.2m; Chiều dài giáp hộ ông M: 24.2m. Việc diện tích đất thực tế bà N đang quản lý, sử dụng có sự chênh lệch tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Đ, bà N đã tự nguyện trả lại 1.05m² và 0.73m² đất bà N tự ý phá dỡ khu vệ sinh của gia đình bà O, anh T, chị Tr.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận HA, thành phố Hải Phòng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị N, buộc gia đình bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Văn T và chị Dương Thị Thu Tr (thay gia đình bà C) phải trả 1.6m² đất đã lấn chiếm của gia đình bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Cao Văn H, anh Cao Mạnh T, anh Cao Xuân V, anh Cao Minh H, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị O tại phiên tòa phúc thẩm. Phiên tòa được mở lần thứ 2, ông Cao Văn H, anh Cao Mạnh T, anh Cao Xuân V, anh Cao Minh H, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị O đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Về sự có mặt của chị Dương Thị Thu Tr: Tại phiên tòa ngày 18 tháng 7 năm 2018 chị Tr có mặt, nhưng phiên tòa tạm ngừng và được mở lại vào ngày 10 tháng 8 năm 2018 chị Tr

lại vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[3] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Đ1, quận HA, thành phố Hải Phòng: Trước khi bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Kim Đ vào năm 2001 thì giữa bà Trịnh Thị N và ông Bùi Kim Đ đã xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất vào năm 1997. Khi đó, chính quyền địa phương đã giải quyết tranh chấp và xác định ông Đ đã xây lấn sang phần đất của bà N diện tích là 11m²; đồng thời địa phương cũng khảo sát, đóng cọc ranh giới giữa hai gia đình là một đường biên thẳng kéo dài từ bắc xuống nam. Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 11 tháng 10 năm 1997 của Ủy ban nhân dân xã ĐH, huyện AH (nay là phường Đ1, quận HA), thành phố Hải Phòng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị C và bà Trịnh Thị N thì ranh giới giữa hộ bà N và hộ bà C (trong đó có phần đất hiện do bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Văn T và chị Dương Thị Thu Tr đang quản lý, sử dụng) là một đường biên thẳng, kéo dài từ bắc xuống nam. Ngày 18 tháng 3 năm 2004, bà Trịnh Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 112,5m² tại thửa số 116A, tờ bản đồ số 05, phường ĐH (nay là phường Đ1, quận HA), thành phố Hải Phòng. Liên kề với thửa đất của bà N là thửa đất của ông Bùi Kim Đ, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 153m² vào ngày 24 tháng 6 năm 1996. Năm 2001, ông Bùi Kim Đ chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị C, cũng trong năm đó, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 180m². Đến năm 2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông Bùi Minh Đ và bà Lê Thị Phương N, bà Nguyễn Thị O; trong đó, phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà O là 50m², trên đất có một căn nhà cấp 4. Khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế, khi đặt cọc tiền gia đình bà O đã biết đất đang có tranh chấp.

[4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo sơ đồ thửa đất được lập ngày 23 tháng 11 năm 2017, hiện tại ranh giới giữa thửa đất của bà N và thửa đất mà bà O, anh T, chị Tr đang quản lý sử dụng là một đường gấp khúc, không phải đường thẳng. Như vậy, ông Bùi Kim Đ, sau đó là bà Nguyễn Thị C đã không tuân thủ đúng ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên do địa phương xác lập, xây lấn sang phần đất của bà Trịnh Thị N.

[5] Về diện tích đất đang tranh chấp: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất bà N đang quản lý, sử dụng là 114,77m², tăng 2,27m² so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N (112,5m²). Tuy nhiên, trong 2,27m² đất nêu trên có 1,05m² là diện tích đất mà ông Đ, bà N đã

tự nguyện trả lại cho bà N và 0,73m² đất bà N đã tự ý phá dỡ khu vệ sinh của gia đình bà O, anh T, chị Tr. Như vậy, diện tích đất thực tế bà N đang quản lý, sử dụng, tuy có sự chênh lệch so với diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do hai hộ gia đình ông Đ, bà N và hộ bà O, anh T, chị Tr đã tự nguyện trả phần đất lấn chiếm.

[6] Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05 tháng 9 năm 2017, bà N xác định diện tích đất đang tranh chấp là 1,6m² đất lấn chiếm hiện do gia đình bà O, anh T, chị Tr đang quản lý, sử dụng. Như vậy xác định diện tích đất gia đình bà C lấn chiếm của gia đình bà N là 1,6m² hiện nay gia đình bà O, anh T, chị Tr sử dụng nên bà N khởi kiện đề nghị bà C phải trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là có căn cứ. Do diện tích đất này hiện nay gia đình bà O, anh T, chị Tr đang quản lý sử dụng nên bà O, anh T, chị Tr phải có trách nhiệm trả lại cho bà N diện tích đất đã lấn chiếm.

[7] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 1,6m² có kích thước cụ thể như sau: Phía nam giáp hộ ông M có chiều rộng 0,4m; phía bắc giáp hộ bà C (đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà N) có chiều rộng 0,3m; phía tây giáp hộ bà N có chiều dài 4,65m; phía đông giáp thửa đất do bà O, anh T, chị Tr đang quản lý, sử dụng có chiều dài 4,63m. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, tại phần đất giáp ranh giữa thửa đất của bà N và thửa đất của gia đình bà O có đường ống thoát nước, đường dây điện thoại, đường cáp, đường chống sét... của gia đình bà N.

[8] Trong 1,6m² đất đang tranh chấp có 1,46m² đất thuộc căn nhà cấp 4 hiện do gia đình bà O quản lý, sử dụng; nhà được xây bằng tường gạch 10, nền lát gạch men, mái lợp tôn proximi-măng, gác lửng bằng gỗ thông, xà thép, trần nhựa. Phần đất bà Trịnh Thị N tự ý phá dỡ của gia đình bà Nguyễn Thị O có diện tích 0,73m².

[9] Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản: Giá trị của diện tích đất đang tranh chấp theo quy định của Nhà nước tại thời điểm định giá là: 2.800.000 đồng/1m². Giá trị của diện tích đất đang tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm định giá là: 5.000.000 đồng/1m². Giá trị của vật kiến trúc trên đất của tài sản đang tranh là 6.234.200 đồng.

[10] Diện tích 1,6m² đang tranh chấp hiện gia đình bà O, anh T và chị Tr đang sử dụng xây nhà cấp 4 (nhà 01 tầng mái tôn) xây dựng không kiên cố, xây bằng gạch chỉ tường 10cm. Thực tế ngôi nhà này cũng đã xây dựng từ lâu và có thể dỡ bỏ tường để lùi là 1,6 m² trả đất cho bà N. Nếu gia đình bà O trả đất cho bà N thì bà N sẽ tự nguyện hỗ trợ ½ kinh phí xây dựng lại bức tường cho nhà bà O, anh T chị Tr. Mặt khác vụ án này đã kéo dài nhiều năm gây bức xúc cho nhân dân, hiện nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C không còn ở đó và cũng không hợp tác với Tòa án, mặt khác, phần diện tích đất hiện do gia

đình bà O sử dụng ngăn diện tích đất không của bà N thành hai phần nên không có giá trị sử dụng. Để giải quyết dứt điểm vụ án này việc bà N đề nghị bà C (hiện nay là hộ bà O, anh T, chị Tr) đang sử dụng phải trả lại 1.6m² đất là có căn cứ chấp nhận.

[11] Mặt khác bà N tự nguyện hỗ trợ cho bà O, anh T, chị Tr số tiền 6.234.200 đồng (theo kết quả định giá của Tòa án nhân dân quận HA) kinh phí để tháo dỡ và xây lại tường nhà. Việc bà N hỗ trợ là tự nguyện, không bị ép buộc nên cần chấp nhận.

[12] Gia đình bà O nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là ngay tình, không biết việc giữa bà C và bà N có tranh chấp về phần diện tích đất phải trả cho bà N (phần diện tích đất đang có tranh chấp) nên bà O, anh T và chị Tr có quyền khởi kiện gia đình bà C bằng một vụ kiện khác để đòi lại giá trị 1,6 m² đất.

[13] Từ những phân tích trên thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trịnh Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên đương sự phải chịu án phí, chí phí phát sinh (nếu có) theo định của pháp luật.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 9 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 148, 227, 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 169 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 7 và Điều 11 của Nghị định số 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trịnh Thị N, sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N.

1. Buộc bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Văn T và chị Dương Thị Thu Tr phải trả cho bà Trịnh Thị N 1,6m² đất đã lấn chiếm (trả thay cho gia đình bà C), diện tích đất có vị trí kích thước cụ thể như sau (có sơ đồ kèm theo):

Phía nam giáp hộ ông M có chiều rộng 0,4m.

Phía bắc giáp hộ bà C (đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà N) có chiều rộng 0,3m.

Phía tây giáp hộ bà N có chiều dài 4,65m.

Phía đông giáp thửa đất do bà O, anh T, chị Tr đang quản lý, sử dụng có chiều dài 4,63m.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thị N về việc hỗ trợ gia đình bà O, anh T, chị Tr số tiền 6.234.200đồng là chi phí để tháo dỡ và xây lại tường nhà khi trả lại 1,6m² đất nêu trên cho gia đình bà Trịnh Thị N.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Văn H, anh Cao Minh H, anh Cao Xuân V và anh Cao Mạnh T phải nộp 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị C đã nộp 50.000 đồng (năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 07205 ngày 30 tháng 6 năm 2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HA, thành phố Hải Phòng. Ông Cao Văn H, anh Cao Minh H, anh Cao Xuân V và anh Cao Mạnh T còn phải nộp tiếp 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trịnh Thị N không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại bà N số tiền 250.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 001900 ngày 02 tháng 7 năm 2008 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HA, thành phố Hải Phòng (khoản tiền này Chi cục Thi hành án dân sự quận HA đã trả lại bà Trịnh Thị N theo Thông báo số 170/TB-CCTHADS ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HA, thành phố Hải Phòng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí định giá tài sản: Ông Cao Văn H, anh Cao Minh H, anh Cao Xuân V và anh Cao Mạnh T phải hoàn trả cho bà Trịnh Thị N số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp là 1.431.000 đồng (một triệu bốn trăm ba mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, người phải thi hành án 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:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận HA;
- TAND quận HA;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Vũ Thị Thu Hà

