

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 15/2021/DS-PT
Ngày 03-02-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
buộc tháo dỡ, di dời tài sản 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Cao Đức Chiến;
Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Lăng Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2021/QĐPT-DS ngày 12/01/2021 và quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 02/2021/QĐPT-DS ngày 25/01/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vi Thị N, sinh năm 1971; hộ khẩu thường trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vi Văn L; địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn: Ông Chu Xuân D; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Mạnh Đ; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Chu Xuân D: Bà Hoàng Thị Kim K – Luật sư, Văn phòng Luật sư K – Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Chu Văn C; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Anh Chu Văn Q; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Chu Văn C, Chu Văn Q: Bà Nông Thị T; địa chỉ: đường T, khu N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Phương; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1983; vắng mặt.

2. Anh Nông Văn Q, sinh năm 1986; vắng mặt.

3. Anh Nông Văn V, sinh năm 1981; vắng mặt.

4. Chị Nông Thị L, sinh năm 1982; vắng mặt.

5. Anh Mai Văn Q, sinh năm 1982; vắng mặt.

6. Ông Mai Xuân N, sinh năm 1957; vắng mặt.

7. Ông Mai Văn N, sinh năm 1967; vắng mặt.

8. Anh Mai Văn Q, sinh năm 1991; vắng mặt.

Đều cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn.

9. Bà Đoàn Thị T; cư trú tại: Thôn A, xã M, huyện C, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn Đ; cư trú tại: Khu M, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Chu Xuân D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự; Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tràng

Định, tỉnh Lạng Sơn, vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Vi Thị N và ông Chu Xuân D tranh chấp với nhau 2,9m² đất là nơi giáp liền kề nhau giữa hai gia đình tại Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; trong đó diện tích đất của gia đình bà Vi Thị N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo nguyên đơn bà Vi Thị N trình bày: Năm 2000 bà và chồng bà là ông Chu Văn N(đã chết) đã mua đất thửa đất số 196 tờ bản đồ số 59 của ông Mai Thanh C(đã chết) đất trong đó có diện tích đất đang tranh chấp. Sau khi mua gia đình vẫn quản lý, sử dụng và đã đi đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp với lý do có tranh chấp với gia đình anh Chu Xuân D. Năm 2015 thì xảy ra tranh chấp với ông Chu Xuân D do ông Chu Xuân D xây tường rào cao 20 cm sang bên đất của nhà bà. Bà Vi Thị N có ý kiến lên Ủy ban nhân dân (UBND) xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn nhưng hòa giải không thành. Bà tiếp tục viết đơn ra UBND huyện L đã tiến hành hòa giải thành và UBND huyện ban hành Quyết định 1180/QĐ-UBND ngày 17-3-2015, xác định gia đình bà Vi Thị N được quản lý, sử dụng 2,6 m² thuộc thửa 196; nhà ông Chu Xuân D được quản lý, sử dụng 5,1 m² thuộc thửa 197, thể hiện theo trích đo địa chính số 225-2014 do Phòng tài nguyên và môi trường lập ngày 15-12-2014. Sau khi được UBND huyện L hòa giải thành, gia đình bà quản lý, sử dụng theo biên bản hòa giải; đến ngày 28-02-2020 hai bên tiếp tục xảy ra tranh chấp do ông Chu Xuân D phá bức tường cũ của gia đình để xây bức tường mới lấn sang thửa 196 của gia đình bà, bà đã báo thôn và thôn có làm văn bản nhắc nhở nhưng ông Chu Xuân D vẫn tiếp tục xây dựng. Ủy ban nhân dân xã xuống giải quyết và xác định ông Chu Xuân D không xây lấn chiếm thửa 196 của gia đình bà. Bà không nhất trí đã làm đơn khởi kiện. Sau khi tiến hành xem xét thẩm định ngày 24/6/2020 kết quả đo đạc diện tích đất đang tranh chấp là 5,8m² trong đó có 2,9m² thuộc thửa 196 và 2,9m² thuộc thửa 197 của ông Chu Xuân D và bà Trần Thị P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích này và rút yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất đối với diện tích này. Bà yêu cầu quản lý, sử dụng 2,9m² thuộc thửa 196 và buộc ông Chu Xuân D tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất mà bà yêu cầu quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn anh Chu Văn C, anh Chu Văn Q nhất trí như ý kiến của bà Vi Thị N đã trình bày.

Bị đơn ông Chu Xuân D và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Mạnh Đ trình bày: Nguồn gốc thửa 197 là của bà Nguyễn Thị L(đã chết) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, đến năm 2006 thì ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà P. Có viết giấy tờ mua bán với ông Đ, không ghi diện tích cụ

thể, chỉ ghi chiều ngang khoảng 18m, chiều dài khoảng 28m. Có các phía tiếp giáp cụ thể như sau: Chiều ngang giáp đường cái, hướng Tây tiếp giáp với nhà Nguyễn Thị L hướng Nam giáp với nhà Chu Văn N, hướng đông tiếp giáp với nhà Chu Văn N. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình ông D, bà P quản lý sử dụng. Đến năm 2013 -2014 thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Chu Văn N bà Vi Thị N. Ủy ban nhân dân huyện L đã hòa giải thành và ban hành quyết định công nhận hòa giải như nguyên đơn trình bày là đúng, gia đình bị đơn không thắc mắc hay khiếu nại gì đối với Quyết định 1180/QĐ-UBND ngày 17-3-2015. Vợ chồng ông Chu Xuân D, bà Trần Thị P đã đi đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12-12-2019 ông Chu Xuân D và bà Trần Thị P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 197, anh chị không thắc mắc hay khiếu nại gì đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 02/2020 thì xảy ra tranh chấp do gia đình ông D bà P xây tường mới trong thửa 197 của gia đình mình nhưng bà Vi Thị N cho rằng xây lấn sang đất gia đình bà Vi Thị N. Anh chị cho rằng còn kê cũ, có gốc cây bạch đàn của gia đình ông D bà P đã chặt để xây tường ở dưới bức tường mới nhưng ông bà không đề nghị xem xét thẩm định. Tuy nhiên khi thì ông bà cho rằng diện tích đất đang tranh chấp tuy nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nằm trong diện tích đất ông D nhượng lại cho vợ chồng ông bà nên ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận ông D được quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp và giữ nguyên tài sản trên đất đang tranh chấp; đề nghị chi phí tố tụng giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn Chị Trần Thị P nhất trí với ý kiến của ông Chu Xuân D, ông Mạnh Đ đã trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ vào các khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 4 Điều 157; khoản 1, 4 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 244; điểm c khoản 1 Điều 259; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 164; Điều 165; Điều 169; Điều 189; Điều 221; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 99; Điều 100; Điều 101; Điều 166; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị N.

Bà Vi Thị N, anh Chu Văn C, anh Chu Văn Q được quyền quản lý và sử dụng 2,9m² đất là một phần thuộc thửa đất số 196 tờ bản đồ số 59 bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 2010, gồm:

1.1. Diện tích 1,9m² được mô tả bằng hình vẽ nối các điểm (đỉnh thửa) A1-A2-A3-A1. Thể hiện tại Phụ lục đính kèm sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo bản án.

1.2. Diện tích 01m² được mô tả bằng hình vẽ nối các điểm (đỉnh thửa) A3-A4-A5-A3. Thể hiện tại Phụ lục đính kèm sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo bản án.

2. Buộc ông Chu Xuân D và bà Trần Thị P chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất như trên.

3. Buộc ông Chu Xuân D và bà Trần Thị P phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản (tài sản trên đất là bức tường gạch ba banh phía trên có quây tấm nhựa trắng vít liên kết với các thanh thép hình hộp và tấm tôn lạnh) ra khỏi diện tích đất tranh chấp là 2,9 m² thuộc thửa số 196 tờ bản đồ số 59 bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn và trả lại diện tích đất tranh chấp 2,9 m² thuộc thửa số 196 cho bà Vi Thị N, anh Chu Văn C, anh Chu Văn Q quản lý và sử dụng. Thể hiện tại Phụ lục đính kèm sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo bản án.

4. Bà Vi Thị N, anh Chu Văn C, anh Chu Văn Q có nghĩa vụ kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Vi Thị N về việc được quản lý, sử dụng 2,9m² thuộc một phần thửa số 197 tờ bản đồ số 59 bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn, thửa 197 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 102702, số vào sổ cấp GCN: CH-07193, cấp ngày 12/12/2019 cấp cho hộ ông Chu Xuân D và bà Trần Thị P và buộc tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi diện tích đất này. Được mô tả bằng hình vẽ nối các điểm (đỉnh thửa) A1-A3-A5-A6-A1, thể hiện tại Phụ lục đính kèm sơ đồ khu đất tranh chấp kèm theo bản án.

6. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Vi Thị N phải chịu 6.819.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Bị đơn ông Chu Xuân D phải chịu 6.819.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Buộc bị đơn ông Chu Xuân D phải trả cho nguyên bà Vi Thị N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 6.819.000 đồng (sáu triệu tám trăm mười chín nghìn đồng) mà nguyên đơn đã chi trả.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trọng hạn luật định, ngày 23/9/2020 bị đơn ông Chu Xuân D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị N, giữ nguyên bức tường đã xây, công nhận quyền quản lý và sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp, buộc bà Vi Thị N chấm dứt hành vi tranh chấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Chu Xuân D giữ nguyên nội dung, yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục 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 và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với kháng cáo của bị đơn ông Chu Xuân D thấy rằng nguồn gốc của thửa đất của gia đình bà Vi Thị N nhận chuyển nhượng của ông Mai Thanh C; khi nhận chuyển nhượng chỉ viết giấy viết tay, không ra thực địa giao cầm mốc giới và không có tứ cận tiếp giáp liền kề; quá trình sử dụng gia đình bà Chu Thị K đã rào ngăn không cho gia đình bà N đi qua thửa đất của gia đình bà Chu Thị K, nên đã xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã đã hòa giải thành và quyết định gia đình bà Chu Thị K mở đường rộng 2m để gia đình bà N ông N có đường đi vào nhà. Năm 2006 vợ chồng ông Chu Xuân D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ là thửa đất liền kề với thửa đất của vợ chồng bà N ông N, đến năm 2014 gia đình ông D xây bức tường ngăn cách hai thửa đất thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà N ông N; vụ việc đã được hòa giải thành và Ủy ban nhân dân huyện L đã ra quyết định công nhận hòa giải thành; theo đó gia đình ông D đồng ý để bức tường xây cao 20 cm cho gia đình bà N sử dụng, hai bên đã chấp hành. Năm 2019 gia đình ông D xây dựng nhà đã xây bức tường vào sát bức tường cũ trước đây thì gia đình bà N lại cho rằng gia đình ông D lấn chiếm 2,9 m² sang đất đường đi của gia đình bà nên bà khởi kiện. Theo tài liệu xem xét thẩm định của Tòa án thì bức tường xây cao 20 cm trước đây vẫn tồn tại, gia đình ông D chỉ xây tường mới sát cạnh bức tường cũ trước đây, không xây chồng lên bức tường cũ và hiện chiều rộng đường đi vào nhà gia đình bà N có chiều rộng 2,84 m; như vậy, có căn cứ để kết luận gia đình ông D không lấn chiếm đất đường đi của gia đình bà N. Đối với diện tích đất 1m² phía sau nhà ông D cũng theo xem xét thẩm định của Tòa án thì phần diện tích này nằm trong thửa đất do gia đình bà N quản lý sử dụng; khi xây dựng nhà gia đình ông D đã xây lấn chiếm diện tích 1m² nên gia đình ông D phải trả lại diện tích đó; nhưng diện tích này nhỏ và nếu buộc gia đình ông D phải tháo dỡ thì thiệt hại sẽ lớn hơn cho

nên cần buộc gia đình ông D phải thanh toán cho gia đình bà Nguyễn giá trị 1m² đất theo định giá của Hội đồng định giá. Từ phân tích trên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị N buộc ông Chu Xuân D phải thanh toán giá trị 1m² đất cho bà Vi Thị N theo giá của Hội đồng định giá là 2.500.000 đồng/m²; đối với chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, vụ án đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai, đồng thời những người này đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Xét kháng cáo của ông Chu Xuân D thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất ông Chu Xuân D đang quản lý sử dụng là của bà Nguyễn Thị L (đã chết) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, đến năm 2006 thì ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà P có giấy tờ và khi nhận chuyển nhượng có mốc giới, có tứ cận liền kề. Thửa đất vợ chồng bà Vi Thị N và ông Chu Văn N (đã chết) đang quản lý sử dụng là nhận chuyển nhượng từ năm 2000 của ông Mai Thanh C (đã chết), bà Vi Thị N thừa nhận khi nhận chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ không ra thực địa giao mốc giới và không có các tứ cận liền kề; quá trình quản lý sử dụng đất đến năm 2003 thì gia đình bà Vi Thị N tranh chấp với gia đình bà Chu Thị K là chủ quản lý sử dụng đất liền kề (Thửa đất sau đó gia đình bà K đã chuyển nhượng lại cho gia đình ông Trần Mạnh Đ và hiện gia đình ông Trần Mạnh Đ vẫn đang quản lý sử dụng) do gia đình bà Chu Thị K không cho gia đình bà Vi Thị N mở đường đi vào thửa đất của gia đình bà N qua thửa đất của gia đình bà K nên Ủy ban nhân dân xã T đã hòa giải và quyết định gia đình bà Chu Thị K phải để cho gia đình bà Vi Thị N và ông Chu Văn N mở con đường qua thửa đất của bà Chu Thị K đi vào thửa đất của vợ chồng ông N bà N chiều rộng là 02m, hai bên gia đình đã chấp hành theo thỏa thuận và quyết định của Ủy ban nhân dân xã T từ năm 2003. Năm 2015 gia đình bà Vi Thị N lại tiếp tục tranh chấp diện tích đất đường đi nêu trên với người quản lý sử dụng đất liền kề phía đối diện với thửa đất của gia đình bà K là gia đình ông Chu Xuân D; vụ việc đã được hòa giải và Ủy ban nhân dân huyện đã ra quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ngày 17/3/2015, quyết

định cũng nêu rõ các phòng ban chuyên môn của huyện phải hướng dẫn các đương sự kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính theo qui định; hai bên gia đình đã chấp hành theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện. Theo thỏa thuận và quyết định của Ủy ban nhân dân huyện thì gia đình ông Chu Xuân D đã đồng ý cho gia đình ông N bà N được sử dụng phần tường xây gạch ba banh cao 20 Cm mà gia đình ông D đã xây làm ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông D với phần đất làm đường đi vào nhà của gia đình ông N bà N; lúc này thì con đường đi vào nhà ông N bà N đã rộng hơn so với quyết định của Ủy ban nhân dân xã T trước đó. Năm 2019 gia đình ông D xây dựng nhà đã xây tường nhà sát vào bức tường đã thỏa thuận trước đây cho gia đình bà N, nên bà N cho rằng gia đình ông D đã xây lấn chiếm đất đường đi của gia đình bà N nên bà mới khởi kiện yêu cầu ông D phải tháo dỡ tường nhà để trả lại đất đường đi cho bà.

[4] Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả cho thấy bức tường nhà mới xây của gia đình ông Chu Xuân D được xây song song sát cạnh bức tường xây cũ theo thỏa thuận gia đình ông D đã đồng ý cho gia đình bà Vi Thị N sử dụng; đo chiều rộng đường đi vào nhà bà Nguyễn tính từ mép ngoài tường mới xây của gia đình ông D tới mép ngoài tường nhà đối diện (Nhà ông Trần Mạnh Đ) có chiều rộng là 2,84m (Trong đó hàng gạch xây cũ theo thỏa thuận và quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Vẫn còn và nằm hoàn toàn vào diện tích đường đi của gia đình bà Vi Thị N.

[5] Các tài liệu chứng cứ do Ủy ban nhân dân xã T cung cấp cho thấy, năm 2003 giữa gia đình bà Vi Thị N với gia đình bà Chu Thị K đã xảy ra tranh chấp về lối đi do gia đình bà Chu Thị K không cho gia đình bà Vi Thị N đi nhờ qua thửa đất của gia đình bà Kèo nên ủy ban nhân dân xã đã hòa giải và quyết định gia đình bà Chu Thị K phải mở cho gia đình bà Vi Thị N lối đi vào rộng 2m; điều đó chứng tỏ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Thanh C thì gia đình bà N đã không có đường đi vào, con đường đi vào thửa đất của ông C chỉ là đường đi nhờ tạm qua thửa đất của bà Chu Thị K, nên sau khi ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà N thì gia đình bà K đã không đồng ý cho đi qua thửa đất của gia đình bà K nên mới xảy ra tranh chấp giữa gia đình bà K với gia đình bà N, nên Ủy ban nhân dân xã giải quyết và hai bên gia đình đã chấp hành từ năm 2003, về việc này chính bà Vi Thị N cũng thừa nhận. Năm 2015, khi xây dựng nhà, cải tạo đường giao thông, hai bên gia đình ông Chu Xuân D và gia đình bà Vi Thị N lại xảy ra tranh chấp phần diện tích đất giáp gianh giữa đường đi vào nhà bà N với phần đất của gia đình ông D, chính quyền xã, huyện đã giải quyết để gia đình bà N ông N có đường đi vào nhà như hiện trạng rộng hơn đường đi trước đây; mốc giới theo thỏa thuận và quyết định của Ủy ban nhân dân huyện hiện vẫn tồn tại đó là bức tường do gia đình ông D xây cao 20 Cm từ năm 2015 đã đồng ý cho gia đình bà N sử

dụng vẫn còn nguyên vẹn và nằm trong phần đất đường đi vào nhà bà N; bức tường mới xây của gia đình ông D nằm song song sát cạnh bức tường cũ trước đây, gia đình ông D không xây tường mới đè lên bức tường cũ.

[6] Người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông D là ông Nguyễn Văn Đ cho biết: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông D đã có mốc giới rõ ràng, trong đó còn có mương thoát nước rộng khoảng 40 Cm sát cạnh tường rào bằng đất thuộc về phần đất chuyển nhượng cho gia đình ông D rồi mới đến phần đất đường đi của gia đình bà N ông N, khi đó con đường đi vào diện tích đất của ông N bà N rất nhỏ hẹp, không như hiện nay; cho nên ông Đ khẳng định phần tường nhà xây mới của gia đình ông D nằm hoàn toàn trên phần diện tích đất của gia đình ông D và còn cách xa so với mốc giới khi ông Đ chuyển nhượng đất cho gia đình ông D.

[7] Đối với diện tích đất $1m^2$ được giới hạn bởi các đỉnh thửa theo sơ họa A3, A4, A5 (theo trích đo ngày 16/12/2020) cũng theo kết quả thẩm định xác định phần diện tích này nằm hoàn toàn trong thửa đất 196 theo bản đồ địa chính huyện L năm 2010 do bà Vi Thị N đang quản lý sử dụng mà không có thỏa thuận nào khác, cũng như không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền nào; vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Vi Thị N đối với phần diện tích đất $01m^2$.

[8] Từ phân tích nêu trên có căn cứ để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị N đối với diện tích đất $01m^2$ thuộc phía sau nhà ông D được giới hạn bởi các đỉnh thửa A3, A4, A5, cho nên buộc ông Chu Xuân D phải trả lại cho bà Vi Thị N phần diện tích đất này; nhưng do việc buộc tháo dỡ di dời tường nhà của ông D sẽ gây ra thiệt hại lớn hơn nên cần buộc ông D phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Vi Thị N theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định là 2.500.000 đồng/ m^2 là phù hợp và như vậy đồng nghĩa với việc chấp nhận một phần kháng cáo của ông Chu Xuân D. Việc sửa án sơ thẩm là do có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm do cấp sơ thẩm chưa phát sinh.

[9] Về chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm nên phần chi phí tố tụng của các đương sự cần được tính toán lại, đương sự nào không được chấp nhận yêu cầu thì phải chịu chi phí tố tụng đối với phần không được chấp nhận, cụ thể tổng chi phí tố tụng của hai lần thẩm định là 25.938.000 đồng, bà Vi Thị N yêu cầu trả lại $2,9m^2$, nhưng chỉ được chấp nhận yêu cầu $01m^2$ nên bà Vi Thị N phải chịu $2/3$ tổng số tiền chi phí tố tụng, ông Chu Xuân D phải chịu $1/3$ tổng số tiền chi phí tố tụng; như vậy bà Vi Thị N phải chịu chi phí tố tụng là 17.292.000 đồng, ông Chu Xuân D phải chịu 8.646.000 đồng. Trong tổng số tiền chi phí tố tụng thì bà Vi Thị N đã nộp 13.638.000 đồng, ông Chu Xuân D đã nộp 12.300.000 đồng, đối trừ số tiền đã nộp

và số tiền phải chịu thì bà Vi Thị N còn phải nộp để hoàn trả cho ông Chu Xuân D là 3.654.000 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn đồng). Theo đơn khởi kiện ban đầu của bà Vi Thị N thì bà yêu cầu phía ông Chu Xuân D phải trả diện tích đất là 5,8m², nhưng sau đó bà N đã rút yêu cầu đòi 2,9m² và chỉ yêu cầu giải quyết 2,9m² còn lại để trả lại diện tích đất đường đi cho bà; như vậy theo qui định thì bà N vẫn phải chịu cả chi phí tố tụng đối với phần bà rút yêu cầu, nhưng về phần này phía ông D chỉ đề nghị bên không được Tòa chấp nhận phần diện tích đất đang tranh chấp thì bên đó phải chịu chi phí tố tụng đối với phần diện tích đất không được chấp nhận; đối với phần bà N rút yêu cầu, ông đồng ý hai bên cùng chịu chung, không buộc bà N phải tự chịu. Với ý kiến của ông Chu Xuân D thấy rằng không gây bất lợi cho bà Vi Thị N và cũng không trái qui định của pháp luật, nên Tòa chấp nhận không đặt vấn đề xem xét lại chi phí tố tụng đối với phần bà N rút yêu cầu.

[10] Về án phí: do sửa bản án sơ thẩm nên cần xác định lại án phí sơ thẩm để buộc các đương sự phải chịu theo phần khởi kiện không được chấp nhận. Về án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận nên đương sự kháng cáo không phải chịu và được hoàn trả dự phí kháng cáo đã nộp.

[11] Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đều phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nên được chấp nhận.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Chu Xuân D; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ vào các khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 4 Điều 157; khoản 1, 4 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 244; điểm c khoản 1 Điều 259; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 164; Điều 165; Điều 169; Điều 189; Điều 221; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 99; Điều 100; Điều 101; Điều 166; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vi Thị N.

Diện tích đất tranh chấp 01m² thuộc một phần của thửa đất 196 tờ bản đồ 59 bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lạng Sơn được giới hạn bởi các đỉnh thửa A3,A4,A5,A3 (theo bản trích đo ngày 16/12/2020 kèm theo) thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Vi Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bà Vi Thị N.

2. Bác yêu cầu của bà Vi Thị N đòi ông Chu Xuân D phải trả lại diện tích đất 1,9 m² được giới hạn bởi các đỉnh thửa,A1, A2, A3, A5, A6, A1 theo trích đo ngày 16/12/2020 kèm theo.

3. Ông Chu Xuân D được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 1,9 m² được giới hạn bởi các đỉnh thửa,A1, A2, A3, A5, A6, A1 (theo trích đo ngày 16/12/2020 kèm theo) và 01m² đất được giới hạn bởi các đỉnh thửa A3,A4,A5,A3 (theo bản trích đo ngày 16/12/2020 kèm theo). Ông Chu Xuân D phải thanh toán cho bà Vi Thị N giá trị diện tích đất 01m² được giới hạn bởi các đỉnh thửa A3,A4,A5,A3 (theo bản trích đo ngày 16/12/2020 kèm theo) bằng tiền là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Buộc bà Vi Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bà Vi Thị N phải chấm dứt hành vi tranh chấp đất đối với ông Chu Xuân D.

5. Các đương sự có nghĩa vụ làm các thủ tục về quản lý, sử dụng đất đai theo qui định.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng hai lần là 25.938.000 đồng; trong đó bà Vi Thị N đã nộp 13.638.000 đồng; ông Chu Xuân D đã nộp là: 12.300.000 đồng; các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo phần yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể:

- Ông Chu Xuân D phải chịu 8.646.000 đồng;

- Bà Vi Thị N phải chịu 17.292.000 đồng; bà Vi Thị N còn phải trả cho ông Chu Xuân D số tiền 3.654.000 đồng (Ba triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn đồng). Đối trừ số tiền ông Chu Xuân D phải thanh toán 01m² đất cho bà Vi Thị N (3.654.000 đồng- 2.500.000 đồng = 1.154.000 đồng), bà Vi Thị N còn phải thanh toán cho ông Chu Xuân D số tiền là 1.154.000 đồng (Một triệu một trăm năm mươi tư nghìn đồng).

7. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Chu Xuân D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho ông Chu Xuân D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2015/1396 ngày 28/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Bình.

- Bà Vi Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận đã nộp theo biên lai số AA/2012/05745 ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Bình; bà Vi Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

8. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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.

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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 03/02/2021.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao HN;
- VKSND Cấp cao HN;
- VKSND tỉnh LS;
- TAND huyện Lộc Bình, tỉnh LS.
- Chi cục THADS huyện Lộc Bình, tỉnh LS;
- Các đương sự;
- HCTP, KTNV, THA
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Lê Xuân Sơn

