

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 27/2019/DS-PT

Ngày 04-4-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi
thường 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung Vân;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy;

Ông Hồ Đức Châm.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2018/TLPT-DS, ngày 19 tháng 12
năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018
của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2019/QĐ-PT ngày
27 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị C1; cư trú tại: Thôn H, xã G, huyện C, tỉnh
Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Tài H, Luật sư Văn phòng Luật sư N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa
chỉ: Số *, ngõ **, đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Dương Văn C2; vắng mặt.

2. Bà Đinh Thị T; vắng mặt.

3. Anh Dương Văn T; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T:
Anh Dương Văn T và chị Lương Thị N (theo giấy uỷ quyền ngày 03-4-2019); có
mặt.

Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T và chị Lương Thị N đều cư trú tại: Thôn C, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Bà Lê Thị L, Luật sư Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 7/7, đường C, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị K; vắng mặt.
2. Anh Dương Công K; có mặt.
3. Chị Dương Thị Y; có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lương Thị K: Bà Hoàng Thị C1 (theo giấy uỷ quyền ngày 10-7-2018); có mặt.

Bà Lương Thị K, anh Dương Công K, và chị Dương Thị Y cùng cư trú tại: Thôn H, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

4. Chị Lương Thị N; cư trú tại: Thôn C, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Người kháng cáo:

1. Bà Hoàng Thị C1 là nguyên đơn.
2. Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T là các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 18 tháng 11 năm 2002, vợ chồng bà Hoàng Thị C1 và ông Dương Văn K2 (nay đã chết) có thỏa thuận mua đất ruộng với gia đình ông Dương Văn C2. Địa danh khu đất thuộc: Khu N, thôn C, xã G, huyện C; khi mua hai bên có viết giấy nhượng đất. Từ năm 2000 giữa hai bên xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với khu đất hai bên giao dịch chuyển nhượng. Ủy ban nhân dân xã G đã tiến hành hòa giải nhưng không có kết quả. Năm 2018 bà Hoàng Thị C1 khởi kiện tại Tòa án

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 06-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, xác định được: Đất tranh chấp là đất trồng lúa thuộc thửa đất số 80, 102, 118 tờ bản đồ số 52, bản đồ địa chính xã G, huyện C, có diện tích là 586,6m². Khu đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông tiếp giáp với đất ông Thân Bình H; phía Tây tiếp giáp với đất trồng lúa của ông Dương Văn C2; phía Nam tiếp giáp với đất trồng lúa của ông Dương Văn C2; phía Bắc tiếp giáp với đất ông Thân Bình H và đường Quốc lộ 4B. Trên đất có 15 cây quất hồng bì mới trồng; 10 cây chuối đang có quả; 20 cây chuối chưa ra hoa; 04 cây chuối mới trồng; cây sắn 15m². Những cây này là do nhà ông Dương Văn C2 trồng; khu đất tranh chấp gia đình bà Hoàng Thị C1 đã xây tường rào, có kích

thước 1,3m x 19,5m = 25,4m², xây năm 2004. Kết quả định giá: Đất tranh chấp là 586,6m² có trị giá 31.676.400 đồng. Trên đất có 01 tường rào đã hết khấu hao không còn trị giá, 15 cây quất hồng bì mới trồng trị giá 765.000 đồng; 10 cây chuối đang có quả trị giá 590.000 đồng; 20 cây chuối chưa ra hoa trị giá 360.000 đồng; 04 cây chuối mới trồng trị giá 44.000 đồng; 15m² cây sắn trị giá 67.500 đồng. Tổng trị giá tài sản là 33.502.900 đồng.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị C1 trình bày: Khi mua hai bên có viết giấy nhượng đất do ông Dương Văn C2 viết, cụ thể: Viết trong giấy mua bán thỏa thuận số tiền mua là 12.000.000 đồng nhượng một sào (tương đương 360m²). Nhưng trên thực tế vợ chồng bà mua đất với ông Dương Văn C2 là theo mảnh, rồi chỉ các mốc giới, không đo diện tích cụ thể. Sau khi thống nhất hai bên đã cùng ký vào giấy tờ mua bán; về phía gia đình bà có chồng bà ông Dương Văn K2 ký, còn phía gia đình ông Dương Văn C2 có ông Dương Văn C2 ký; còn bà Đình Thị T (vợ ông Dương Văn C2) và anh Dương Văn T (con trai ông Dương Văn C2) thì ký ở phần trên đầu ngang họ tên. Năm 2005 chồng bà mang giấy mua bán đất lên Ủy ban nhân dân xã G, huyện Cao Lộc để xác nhận, ngoài ra không còn một giấy tờ thỏa thuận nào khác. Khu đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông tiếp giáp Quốc lộ 4B; phía Nam giáp nhà bà V (Thân Bình H); phía Bắc và phía Tây giáp đất nhà ông Dương Văn C2. Vợ chồng bà trả tiền ông Dương Văn C2 là 20.000.000 đồng và trả thành hai lần. Khi trả tiền ngoài vợ chồng bà còn có ông Hoàng Văn T là em rể của bà; phía gia đình ông Dương Văn C2 có ông Dương Văn C2, bà Đình Thị T, anh Dương Văn T. Sau khi thỏa thuận viết giấy mua bán xong thì hai bên có đi chỉ ranh giới và gia đình bà còn trồng ngô một năm. Năm 2004, thì gia đình bà xây tường rào bao quanh làm ranh giới, mốc giới. Những người được gia đình bà thuê xây tường rào gồm ông Hoàng Văn C, Tô Văn Q và anh Hoàng Văn H cùng trú tại: Thôn C, xã G, huyện C và nhờ ông Hoàng Văn T giám sát quá trình xây tường. Việc gia đình bà xây tường rào kéo dài khoảng 10 ngày, lúc đó được sự nhất trí của gia đình ông Dương Văn C2 thì mới xây. Đến năm 2005, gia đình bà lấy đất của gia đình ông Cung Văn Tuấn, trú tại thôn Cổ Lương về lấp vào diện tích đất ruộng gia đình bà đã mua với ông Dương Văn C2 để cao lên gần bằng mặt đường. Cùng năm 2005 gia đình bà đã được Nhà nước bồi thường đất và vật kiến trúc trên đất với tổng số tiền là 351.000.000 đồng do Nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 4B, diện tích đất gia đình bà được bồi thường là 13,4m². Chiều ngang tính từ sát đất nhà ông Thân Bình H đến tường rào nhà bà đã xây là 6,7m. Đến năm 2010 thì gia đình ông Dương Văn C2 cũng đổ đất lấp đất ruộng sát diện tích gia đình bà mua. Khi ông Dương Văn C2 đổ đất đã đổ lấn lấp sang tường rào gia đình bà xây làm ranh giới và từ đó hai gia đình xảy ra tranh chấp. Sau khi xảy ra tranh chấp gia đình bà cũng đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã G để giải quyết, nhưng chưa kịp giải quyết thì chồng bà chết. Đến năm 2016 bà lại gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã thì mới được giải quyết, nhưng gia đình ông Dương Văn C2 không đồng ý theo cách giải quyết của Ủy ban nhân dân xã. Đối với diện tích đất vợ chồng bà mua với ông Dương Văn C2 bà chưa tách sổ được, nên chưa có giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do ông Dương Văn C2 không có thiện chí hợp tác tách sổ cho gia đình bà. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06-9-2018 đo đạc cụ thể dựa theo các mốc giới hai gia đình đã thỏa thuận từ đầu và đã được xây tường rào thì tổng diện tích đất mua với ông Dương Văn C2 là 586,6m². Bà yêu cầu ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T trả lại đúng diện tích đất mà vợ chồng bà đã mua với gia đình ông Dương Văn C2 vào năm 2002 và đã được xây tường rào bao quanh từ năm 2004, theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất là 586,6m². Còn lý do tại giấy mua bán đất viết 12.000.000 đồng nhượng 01 sào là để khi làm thủ tục sẽ phải chịu thuế ít hơn. Đối với những cây chuối, bụi sắn, cây quất hồng bì bà không được trồng; bụi sắn do vứt cây ra nó tự mọc, còn cây chuối, cây quất hồng bì là mới trồng sau năm 2010, cụ thể cây quất hồng bì bà thấy con dâu ông Dương Văn C2 mới trồng ngày 02/9/2018; gia đình ông Dương Văn C2 chặt của gia đình bà 03 cây xoan, bà yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ngày 09-10-2018, bà rút phần yêu cầu bồi thường, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Dương Văn C2 trình bày: Năm 2002 gia đình ông có được thỏa thuận bán đất ruộng cho ông Dương Văn K2 chồng bà Hoàng Thị C1 01 sào là 360m²; khi thỏa thuận bán với giá là 100.000 đồng/1m²; giấy tờ thỏa thuận 100.000đồng/m² gia đình ông không lưu giữ mà là do ông Dương Văn K2 chồng bà Hoàng Thị C1 lưu giữ. Gia đình ông thừa nhận vợ chồng bà Hoàng Thị C1 đã trả tiền cho gia đình ông 20.000.000đồng và thanh toán làm hai lần, mỗi lần 10.000.000đồng, đến nay còn thiếu 16.000.000 đồng chưa trả, nên ông chỉ đồng ý bán cho gia đình bà Hoàng Thị C1 theo đúng trị giá số tiền 20.000.000 đồng ông đã nhận, với giá thỏa thuận thời điểm năm 2002 là 100.000đ/m², như vậy là tương đương 200m² đất. Khi làm giấy tờ mua bán đất gia đình ông và gia đình bà Hoàng Thị C1 chưa cắm mốc thực tế. Đối với Giấy chuyển nhượng đất mãi lập ngày 18-11-2002 bà Hoàng Thị C1 cung cấp cho Tòa án là do ông Dương Văn K2 và bà Hoàng Thị C1 tự viết, gia đình ông không được viết, cũng không được ký. Về việc gia đình bà Hoàng Thị C1 xây tường rào năm 2004, gia đình ông không nhất trí nhưng gia đình bà Hoàng Thị C1 cứ cố tình xây, khi gia đình ông ra phản đối không đồng ý cho xây tường rào, lúc đó ông Dương Văn K2 còn uy hiếp đe dọa gia đình ông. Việc này do gia đình ông thiếu hiểu biết nên không ai đi báo chính quyền địa phương để lập biên bản sự việc. Nay bà Hoàng Thị C1 khởi kiện ông tranh chấp đất và yêu cầu ông trả đúng như diện tích mà Tòa án đã đi xem xét thẩm định tại chỗ là 586,6m² ông không đồng ý. Ông chỉ đồng ý đo cho bà Hoàng Thị C1 đúng 200m² tương đương với 20.000.000 đồng mà ông đã nhận với vợ chồng bà Hoàng Thị C1 (theo như giấy thỏa thuận năm 2002 là 100.000đ/m²; giấy thỏa thuận đó do ông Dương Văn K2 chồng bà Hoàng Thị C1 giữ); còn diện tích vượt quá 200m² bà Hoàng Thị C1 phải trả lại cho gia đình ông.

Bị đơn bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T: Nhất trí như ý kiến của ông Dương Văn C2 đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn: Chị Dương Thị Y và anh Dương Công K nhất trí như ý kiến của bà Hoàng Thị C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn, chị Lương Thị N trình bày: Năm 2003 chị kết hôn với anh Dương Văn T, việc mua bán đất giữa gia đình nhà chồng với vợ chồng bà Hoàng Thị C1 năm 2002 chị không biết. Năm 2004, khi gia đình bà Hoàng Thị C1 xây tường rào thì hai gia đình có xảy ra cãi nhau về ranh giới đất. Gia đình chị không đồng ý cho gia đình bà Hoàng Thị C1 xây tường rào vì chưa trả hết tiền. Ý kiến chị cũng giống với ý kiến của ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T. Những cây trên đất tranh chấp (gồm cây chuối, cây sắn, cây quất hồng bì) chị Lương Thị N thừa nhận chị là người được trồng vào các năm 2010, 2011, 2015, 2018, lý do gia đình bà Hoàng Thị C1 chưa trả hết tiền, nên chị đã trồng cây vào phần đất hiện nay đang có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 129, Điều 280, Điều 357 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 34; Điều 244; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị C1.

1.1. Bà Hoàng Thị C1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 360m² (trong đó có 98,9m² thuộc phạm vi hành lang đường Quốc lộ 4B), khu đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 81 (đoạn L-F); phía Tây tiếp giáp thửa đất số 80 (đoạn K-J-A-N); phía Nam tiếp giáp thửa đất số 80, 102 (đoạn L-K); phía Bắc giáp thửa đất số 81 và đường Quốc lộ 4B (đoạn N-O-B-C-D-E-F).

(có mảnh trích đo địa chính bổ sung mảnh trích đo số 314 -2018 kèm theo bản án, ký hiệu là hình NAJKLFEDCBON).

Bà Hoàng Thị C1 có nghĩa vụ đăng ký, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T trả lại diện tích đất trên cho bà Hoàng Thị C1.

1.2. Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 226,6m², khu đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 81 (đoạn L-G); phía Tây tiếp giáp thửa đất số 80 (đoạn K-I); phía Nam tiếp giáp thửa đất số 80, 118 (đoạn I-H-G); phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 80, 102 (đoạn K-L).

(có mảnh trích đo địa chính bổ sung mảnh trích đo số 314 -2018 kèm theo bản án, ký hiệu là hình KLGHİK).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Hoàng Thị C1 về việc yêu cầu ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T bồi thường trị giá

03 cây xoan với số tiền 3.000.000 đồng, vì bà Hoàng Thị C1 đã rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Hoàng Thị C1 phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.130.200 đồng; ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T phải liên đới chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.569.800 đồng, cụ thể: Ông Dương Văn C2 phải chịu 2.189.900 đồng; bà Đinh Thị T phải chịu 2.189.900 đồng; anh Dương Văn T phải chịu 2.189.900 đồng.

Buộc ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T mỗi người phải thanh toán cho bà Hoàng Thị C1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã bỏ ra tạm ứng trước là 2.189.900 đồng.

4. Về án phí: Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị C1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Hoàng Thị C1 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018 bà Hoàng Thị C1 là nguyên đơn kháng cáo. Bà yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà; công nhận toàn bộ diện tích đất 586,6m² thuộc thửa đất số 80 và 102 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà; yêu cầu xem xét, thẩm định lại diện tích đất tranh chấp nói trên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018 ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T là các bị đơn cùng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm. Các bị đơn cho rằng diện tích mua bán chỉ có 360m², với giá 100.000đồng/m²; gia đình bà Hoàng Thị C1 mới trả 20.000.000đồng; phần đất mua bán không tiếp giáp đường; phần đất 13,8m² bà Hoàng Thị C1 đã được trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng chưa được trừ ra khỏi diện tích mà cấp sơ thẩm đã tuyên; cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G cung cấp đầy đủ hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Hoàng Thị C1 giữ nguyên kháng cáo; ông Dương Văn Chưng, bà Đinh Thị Toàn và anh Dương Văn Tấn rút toàn bộ kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung kháng cáo: Ngày 18-11-2002 giữa gia đình ông Dương Văn C2 và Dương Văn K2 (chồng bà Hoàng Thị C1) thỏa thuận việc chuyển nhượng

một phần diện tích đất ruộng cho gia đình ông Dương Văn K2; hai bên có lập giấy chuyển nhượng đất, trong giấy có nội dung chuyển nhượng 01 sào đất ruộng (tương đương 360m²). Năm 2004 gia đình bà Hoàng Thị C1 xây tường rào xung quanh diện tích đất mua với gia đình ông Dương Văn C2. Năm 2005 khi mở rộng đường Quốc lộ 4B, gia đình ông Dương Văn K2 bị thu hồi diện tích 13,4m² đất và được bồi thường 351.800 đồng. Theo Công văn của Ủy ban nhân dân xã G, gia đình ông Dương Văn C2 cũng bị thu hồi đất, phần diện tích đất của gia đình ông Dương Văn C2 bị thu hồi không trùng với diện tích đất của gia đình của ông Dương Văn K2 bị thu hồi. Như vậy, có căn cứ để xác định giữa gia đình ông Dương Văn C2 và gia đình bà Hoàng Thị C1 có việc chuyển nhượng đất và các đương sự đều thừa nhận, tuy nhiên có sự khác nhau về diện tích và danh giới. Nhưng căn cứ nội dung giấy chuyển nhượng và việc nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất để mở rộng đường Quốc lộ 4B. Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình bà Hoàng Thị C1 đã xây dựng tường rào xung quanh đất bằng gạch bê tông, các đương sự đều thừa nhận có tường gạch xây trên đất tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm khi xem xét thẩm định theo yêu cầu của bà Hoàng Thị C1 cũng như tại phiên tòa, gia đình ông Dương Văn C2 cũng thừa nhận tường do gia đình Hoàng Thị C1 xây đúng theo đường ranh giới mà bà Hoàng Thị C1 xác định nhưng gia đình ông đã đổ đất lấp lên trên. Thấy rằng, việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự chưa thực hiện đúng quy định pháp luật, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà Hoàng Thị C1 đã xây dựng công trình trên đất là tường rào phần đất nhận chuyển nhượng và gia đình ông Dương Văn C2 cũng thừa nhận. Gia đình ông Dương Văn C2 cho rằng có việc phản đối gia đình bà Hoàng Thị C1 xây tường rào nhưng ngoài lời khai ra ông không có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc phản đối này. Do đó, có căn cứ xác định việc ông Dương Văn C2 chuyển nhượng đất cho gia đình bà Hoàng Thị C1 và gia đình bà Hoàng Thị C1 đã xây dựng công trình trên đất là tường rào bao quanh khu đất. Bởi vậy đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị C1, sửa án sơ thẩm; về án phí: Gia đình ông Dương Văn C2 là hộ nghèo, có đơn đề nghị miễn án phí, đề nghị xem xét miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 xét thấy:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Dương Văn Chưng, bà Đinh Thị Toàn và anh Dương Văn Tấn rút kháng cáo. Do vậy cấp phúc thẩm chỉ xem xét nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị C1. Bà Hoàng Thị C1 cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp gia đình bà đã nhận chuyển nhượng với gia đình ông Dương Văn C2 từ năm 2002, nay bà yêu cầu được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Xét

kháng cáo của bà Hoàng Thị C1 thấy rằng:

[3] Các đương sự đều thừa nhận năm 2002 giữa ông Dương Văn K2 (chồng bà Hoàng Thị C1) có mua với ông Dương Văn C2 một mảnh đất, thuộc thửa số 80, 102, 118, tờ bản đồ địa chính số 53 xã G, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, lúc chuyển nhượng có lập giấy viết tay và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã G, huyện Cao Lộc. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn K2, ông Dương Văn C2 là thực tế.

[4] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm diện tích đất tranh chấp xác định được là 586,6m². Tại cấp phúc thẩm bà Hoàng Thị C1 yêu cầu xem xét thẩm định lại, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm diện tích đất tranh chấp xác định được là 581,4m². Do đó xác định lại diện tích đất hai bên xảy ra tranh chấp là 581,4m². Về mốc giới diện tích đất hai bên xác định: Bà Hoàng Thị C1 cho rằng toàn bộ diện tích đất trên gia đình bà đã nhận chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 18 tháng 11 năm 2002 và được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận năm 2005, trong giấy chuyển nhượng đất ghi chuyển nhượng 01 sào (tương đương 360m²), nhưng thực tế lại không đo đạc diện tích, mà là mua theo mảnh, sau đó ra chỉ mốc giới rồi gia đình bà xây tường rào ngăn cách. Tại buổi thẩm định ngày 25-01-2019 bà Hoàng Thị C1 chỉ ranh giới phần đất bà mua tiếp giáp với phần đất còn lại của ông Dương Văn C2 xác định là đường HKMNO.

[5] Còn theo ông Dương Văn C2 và các bị đơn thì gia đình ông Dương Văn C2 chỉ chuyển nhượng cho gia đình bà Hoàng Thị C1 diện tích là 360m², khi chuyển nhượng hai bên chưa xác định mốc giới phần tiếp giáp với gia đình ông, với giá 100.000đồng/1m². Do đó ông Dương Văn C2 cho rằng ranh giới chính là điểm xác định phần đất có diện tích là 360m², đường ranh giới tính thẳng từ đường Quốc lộ 4B vào và // với tường rào của nhà ông Thân Bình H, theo đo đạc xác định được là đường GC)

[6] Từ kết quả thẩm định và lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

[7] Thứ nhất, về số tiền hai bên thỏa thuận: Phía ông Dương Văn C2 cho rằng gia đình bà Hoàng Thị C1 đã trả tiền cho gia đình ông 20.000.000 đồng, chỉ là tương đương với 200m² (100.000đồng/m²), nhưng ông Dương Văn C2 cũng không xuất trình được văn bản thỏa thuận này. Việc mua bán thực hiện từ năm 2002, việc thanh toán tiền cũng đã thực hiện từ lâu, sau đó hai bên không có ý kiến gì về việc thanh toán; ngoài lời trình bày ông Dương Văn C2 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh được số tiền mua bán như ông trình bày là 100.000đồng/m², do đó xác định số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất hai bên mua bán đã thỏa thuận như bà Hoàng Thị C1 trình bày chỉ là 20.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Thứ hai, đánh giá về diện tích đất hai bên chuyển nhượng cho nhau: Bà Hoàng Thị C1 xuất trình giấy chuyển nhượng đất mãi mãi viết tay ngày 18 tháng 11 năm 2002, có chữ ký của bên bán và bên mua và được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận năm 2005, trong giấy mua bán có ghi nhượng 01 sào. Như

vậy việc ông Dương Văn C2 trình bày diện tích hai bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 1 sào (tương đương với $360m^2$) là có căn cứ. Bà Hoàng Thị C1 không cung cấp được văn bản thỏa thuận nào để chứng minh gia đình bà mua đất với gia đình ông Dương Văn C2 là theo mảnh và tài liệu, chứng cứ thể hiện việc gia đình ông Dương Văn C2 đã đồng ý, thống nhất mốc giới để gia đình bà xây tường rào làm ranh giới. Do đó thấy rằng Bản án sơ thẩm xử cho bà Hoàng Thị C1 diện tích đất là $360m^2$ là có căn cứ. Nay bà Hoàng Thị C1 kháng cáo yêu cầu được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp $581,4m^2$ là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Tuy nhiên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo địa chính tại cấp phúc thẩm có sự thay đổi về diện tích đất tranh chấp (kết quả thẩm định tại cấp phúc thẩm diện tích đất tranh chấp chỉ có $581,4m^2$, ít hơn kết quả đo của cấp sơ thẩm là $5,12m^2$); đồng thời số đo cạnh giáp đường Quốc lộ 4B cũng có sự thay đổi với kết quả đo tại cấp sơ thẩm (cấp sơ thẩm cạnh giáp đường Quốc lộ 4B là $6,41m$; kết quả đo đặc lại tại cấp phúc thẩm cạnh giáp đường Quốc lộ 4B là $6,7m$). Do đó cần sửa án sơ thẩm theo kết quả số liệu đo đặc lại tại cấp phúc thẩm, diện tích đất ông Dương Văn C2 được quản lý, sử dụng là $221,4m^2$. Việc sửa án sơ thẩm là do có tình tiết mới, cấp sơ thẩm không có lỗi.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm hết tổng số tiền 10.700.000 đồng, số tiền này bà Hoàng Thị C1 đã nộp tạm ứng trước. Các đương sự không thỏa thuận được nghĩa vụ phải chịu. Do yêu cầu của bà Hoàng Thị C1 được chấp nhận một phần nên theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Hoàng Thị C1, ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tương ứng với phần không được chấp nhận. Cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm: Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là $221,4m^2$. Do đó cần sửa lại nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Cụ thể: Bà Hoàng Thị C1 phải chịu số tiền tương ứng với diện tích $221,4m^2$ ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T được chấp nhận. Diện tích $221,4m^2$ tương ứng 38% diện tích đất tranh chấp, do vậy số tiền bà Hoàng Thị C1 phải chịu là 4.066.000 đồng. Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T cùng phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản còn lại là $(10.700.000 \text{ đồng} - 4.066.000 \text{ đồng}) = 6.634.000 \text{ đồng}$.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm hết tổng số tiền 8.700.000 đồng. Kết quả kháng cáo của bà Hoàng Thị C1 không được chấp nhận nên bà Hoàng Thị C1 phải chịu toàn bộ số tiền trên. Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bà Hoàng Thị C1 phải chịu là 12.766.000 đồng.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị C1, ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T đều có đơn xin miễn án phí sơ thẩm. Xét thấy gia đình là bà Hoàng Thị C1, ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương

Văn T hộ cận nghèo năm 2018; ông Dương Văn C2, sinh năm 1950, đến thời điểm này ông đã 68 tuổi, được xác định là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Tòa án cấp sơ thẩm đã miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị C1, ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T là có căn cứ.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, theo quy định các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm như Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Hoàng Thị C1 về việc yêu cầu ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T bồi thường trị giá các cây bị chặt không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 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 năm 2015;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 129, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 244; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị C1.

1.1. Bà Hoàng Thị C1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 360m² (trong đó có 98,9m² thuộc phạm vi hành lang đường Quốc lộ 4B). Khu đất có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 81 (đoạn T-E);

Phía Tây tiếp giáp thửa đất số 80 (đoạn S- K-M-N);

Phía Nam tiếp giáp thửa đất số 80, 102 (phần đất tranh chấp xử cho ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T), (đoạn S-T);

Phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 81 và đường Quốc lộ 4B (đoạn N-A-B-C-D-E).

(có mảnh trích đo địa chính số 18 -2019 ngày 25-01-2019 và phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 18 -2019 ngày 04-4-2019 kèm theo bản án, ký hiệu là hình NABCDETSKMN).

Bà Hoàng Thị C1 có quyền, nghĩa vụ đăng ký, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T trả lại diện tích đất trên cho bà Hoàng Thị C1.

1.2. Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 221,4m², khu đất có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông tiếp giáp thửa đất số 81 (đoạn T-F)

Phía Tây tiếp giáp thửa đất số 80 (đoạn S-H)

Phía Nam tiếp giáp thửa đất số 80, 118 (đoạn H-G-F)

Phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 80, 102, phần đất tranh chấp xử cho bà Hoàng Thị C1 (đoạn S-T)

(Có mảnh trích đo địa chính số 18 -2019 ngày 25-01-2019 và phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 18 -2019 ngày 04-4-2019 kèm theo bản án, ký hiệu là hình STFGH).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Hoàng Thị C1 về việc yêu cầu ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T bồi thường trị giá 03 cây xoan với số tiền 3.000.000 đồng, vì bà Hoàng Thị C1 đã rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Hoàng Thị C1 phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.766.000 đồng (mười hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), bà Hoàng Thị C1 đã nộp đủ; ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T phải liên đới chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.634.000 đồng, cụ thể: Ông Dương Văn C2 phải chịu 2.211.300 đồng (hai triệu hai trăm mười một nghìn ba trăm đồng); bà Đinh Thị T phải chịu 2.211.300 đồng (hai triệu hai trăm mười một nghìn ba trăm đồng); anh Dương Văn T phải chịu 2.211.300 đồng (hai triệu hai trăm mười một nghìn ba trăm đồng).

Buộc ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T mỗi người phải thanh toán trả cho bà Hoàng Thị C1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã bỏ ra tạm ứng trước là 2.211.300 đồng (hai triệu hai trăm mười một nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày bà Hoàng Thị C1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T, anh Dương Văn T chậm trả tiền thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm

trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Ông Dương Văn C2, bà Đinh Thị T và anh Dương Văn T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Bà Hoàng Thị C1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị C1 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số: AA/2012/05125 ngày 06-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện C, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự; người tham gia tố tụng khác;
- HCTP; KTNV và THA;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Trung Vân