

Bản án số: 108/2024/DS-PT
Ngày 30/7/2024
V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Hiền

Các thẩm phán: Ông Lê Quý My

Ông Nguyễn Văn Quế

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Ngân, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thu Thủy, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2023/TLPT-DS ngày 12/10/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ tại xóm B, xã B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt – Ủy quyền cho anh Vũ Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ tại xóm B, xã B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Vũ Văn Đ, sinh năm 1978; địa chỉ tại xóm B, xã B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đồng Thị H1, sinh năm 1982; địa chỉ tại xóm B, xã B, Tp S, Thái Nguyên; vắng mặt.

- Chị Vũ Thị B, sinh năm 1981, địa chỉ tại tổ E, phường T, TP T, Thái Nguyên; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ tại xóm B, xã B, Tp S, Thái Nguyên; vắng mặt.

- UBND thành phố S, Thái Nguyên; người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Duy N1 – Chủ tịch UBND; vắng mặt, uỷ quyền cho bà Dương Thị H2 - Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, người đại diện theo uỷ quyền anh Vũ Văn H trình bày:

Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 8-II diện tích theo bản đồ là 4.140m² của gia đình bà Nguyễn Thị N (chồng là Vũ Thành T, chết năm 2014) tại xóm B, xã B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là do các cụ để lại sử dụng từ năm 1933. Ngày 11/02/1991 UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) mang tên ông Vũ Thành T (Chiền) ghi diện tích là 2.140m², trong đó có 400m² đất ở và 1.740m² đất cây lâu năm; còn lại diện tích 2.000m² trong thửa số 218, tờ bản đồ số 8-II chưa được cấp GCNQSDĐ. Thửa đất gia đình bà N giáp ranh với thửa 205 tờ bản đồ số 8-II của gia đình anh Vũ Văn Đ. Từ nhiều năm nay, gia đình anh Đ sử dụng lấn vào thửa đất của gia đình bà N với tổng diện tích khoảng 273m², gia đình bà N đã nhiều lần đòi nhưng gia đình anh Đ không trả.

Nay bà N khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Xác định rõ ranh giới, mốc giới của thửa đất số 218 với thửa số 205 (của gia đình anh Đ) và buộc gia đình anh Vũ Văn Đ phải trả lại 273m² đất đã lấn chiếm vào thửa 218, tờ bản đồ số 8-II.

Bị đơn anh Vũ Văn Đ trình bày:

Gia đình anh sử dụng thửa đất số 205, tờ bản đồ 8-II diện tích 2.668m² giáp ranh với thửa 218 của gia đình bà N có nguồn gốc do các cụ để lại cho bố mẹ anh là ông Vũ Văn G (chết năm 2019) và bà Trần Thị V (chết năm 2022). Bố mẹ anh sinh được hai người con là anh và chị Vũ Thị B, sinh năm 1981 (lấy chồng ở tổ H, phường T, thành phố T). Ngày 11/02/1991 UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ mang tên ông Vũ Văn G thửa 205, tờ bản đồ số 8-II ghi diện tích là 2.668m², trong đó đất ở là 400m², đất cây lâu năm là 2.268m². Quá trình sử dụng đất ổn định đến năm 2018, thì giữa hai bên gia đình xảy ra tranh chấp. Về ranh giới giữa hai hộ có nhiều đoạn tường do gia đình ông T (chồng bà N) xây vào nhiều thời điểm khác nhau, từ khoảng năm 1986 đến năm 2014. Khi gia đình ông T xây tường rào, gia đình anh không có ý kiến gì, nhưng đến khi ông T chết thì bà N và các con ông T đã thuê máy móc phá công trình tường rào ranh giới ổn định từ trước nhằm thay đổi hiện trạng dẫn đến gia đình anh không có đường đi, chính quyền địa phương phải đến lập biên bản sự việc. Gia đình anh chỉ có một con đường duy nhất đi qua thửa đất số 218 của gia đình bà N. Anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V (mẹ anh Đ khi còn sống) trình bày: Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, thời gian, nguyên nhân xảy ra tranh chấp và quan điểm giải quyết nhất trí như ý kiến anh Vũ Văn Đ trình bày.

Ý kiến của UBND thành phố Sông Công trình bày quan điểm về yêu cầu của gia đình bà Nguyễn Thị N đề nghị công nhận diện tích đất đang sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận:

Theo điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và gắn liền với đất theo quy định tại các Điều 100, 101, 102 của Bộ luật này...”. Mặt khác, theo điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân đề nghị đăng ký đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã có trách nhiệm xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp quy hoạch”.

Biên bản thẩm định của Tòa án ngày 18/11/2022 đã xác định: Phần đất tranh chấp không có tài sản, là đoạn đường đất có chiều rộng trung bình 4,5m, chiều dài trung bình 27,8m, diện tích khoảng 124,4m²; phần cao hướng Nam là phần đất nhà bà N đang sử dụng có chiều cao 1,5m; phần thấp có diện tích 80,7m² được tính từ mép đường hiện trạng đến mép đường dân sinh (theo bản đồ địa chính) có chiều rộng trung bình là 3m, chiều dài trung bình là 27m. Trên đất có các bụi tre nhỏ tự mọc. Ranh giới đo do các bên tự xác định.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc gia đình anh Đ phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất 218 của gia đình, đồng ý tạo điều kiện cho gia đình anh Đ khôi phục lại lối đi hiện trạng diện tích là 58,8m² và 186m² theo sơ đồ hiện trạng đã được đo vẽ nhưng phải trả giá trị bằng tiền diện tích đất này theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá, phần diện tích 116,2m² đề nghị trả lại đất cho gia đình bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, Điều 157, 165, 227, 229, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu gia đình anh Vũ Văn Đ phải trả lại 361m² đất là nằm trong thửa đất số 218, tờ bản đồ số 8-II BĐĐC tại xóm B, xã B, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

2. Xác định diện tích 116,2m² đất theo bản trích đo hiện trạng đất là các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1 là thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ địa chính số 8-II xã B, thành phố S là của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N.

3. Xác định diện tích 58,8m² theo bản trích đo hiện trạng đất là các điểm 1; 2; 3; 4; 5; m; 81; 1 và 186m² theo bản trích đo hiện trạng đất là các điểm 1; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; b; a; n; 81; 1 đường đi vào thửa đất số 205, tờ bản đồ địa chính số 8-II xã B, thành phố S của hộ gia đình anh Vũ Văn Đ.

Buộc anh Vũ Văn Đ phải trả giá trị bằng tiền của diện tích đất 244,8m² là 16.156.800 đồng cho gia đình bà Nguyễn Thị N.

4. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, anh Vũ Văn Đ có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N được chấp nhận nên anh Vũ Văn Đ phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng, bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng và chi phí xong, anh Vũ Văn Đ phải trả lại bà N toàn bộ số tiền 15.000.000 đồng

6. Án phí: Anh Vũ Văn Đ phải chịu 1.191.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ Nhà nước.

Ngày 25/9/2023 anh Vũ Văn Đ kháng cáo cho rằng gia đình anh sử dụng thửa đất 205 tờ bản đồ 8-II diện tích 2668m², gia đình anh có sử dụng một phần đất của thửa đất 218 tờ bản đồ 8-II diện tích khoảng 400m² đã sử dụng từ năm 1933 đến năm 2018 xảy ra tranh chấp với gia đình bà N. Khi ông Vũ Thành T còn sống đã thoả thuận với gia đình anh để xây tường rào làm ranh giới, năm 2014 ông T chết đến năm 2018 xảy ra tranh chấp do bà N cùng con trai là Vũ Văn H tự ý thuê máy cuốc cuốc vào phần đường đi vào nhà anh, lấn vào đường đi nhà anh. Bản án sơ thẩm buộc anh phải trả lại phần đất là 116,8m² là đường đi vào nhà anh, phần còn lại 144m² buộc anh phải trả bà N số tiền 16.156.800 đồng. Yêu cầu Tòa án xử phúc thẩm để trả lại công bằng cho gia đình anh.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn anh Vũ Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo thừa nhận gia đình anh có sử dụng nhiều chỗ vào thửa đất số 2018 làm đường đi nhưng cho rằng việc sử dụng có sự đồng ý của ông Vũ Thành T (chồng bà N) khi còn sống, đến khi ông T chết, năm 2018 bà N vợ ông T cùng con trai là Vũ Văn H tự ý thuê máy cuốc cuốc và đổ đất đá vào phần đường đi vào nhà anh nên mới xảy ra tranh chấp; anh Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình anh khôi phục lại lối đi cũ có diện tích tổng diện tích 58,8m² theo bản trích đo hiện trạng đất là không thuận tiện vì là tả ly, không thể sử dụng được; gia đình anh chỉ có một lối đi duy nhất đi qua thửa đất số 218 của bà N, ông T.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, phân tích đánh giá nguồn gốc, diện tích đất các bên tranh chấp và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định gia đình anh Đ sử dụng lấn vào phần đất của gia đình bà N như bản án sơ thẩm đã xác định. Tuy nhiên, về đường lối giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Đ khôi phục lại đường đi cũ có diện tích 58,8m² là không hợp lý vì là có độ chênh cao, không thuận lợi. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tạo đường đi cho gia đình anh Đ trên phần đất tranh chấp 116,2m² để gia đình anh Đ có lối đi thuận lợi, hợp lý và buộc anh Đ thanh toán phần giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của anh Vũ Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Đây là vụ kiện tranh chấp đất giáp ranh giữa gia đình bà Nguyễn Thị N với gia đình anh Vũ Văn Đ.

Theo lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Thửa đất 218 của bà Nguyễn Thị N (có chồng là Vũ Văn T1) và thửa đất 205 của anh Vũ Văn Đ (có bố là Vũ Văn G) đều có nguồn gốc là của các cụ của ông T1 và ông G khai phá từ khoảng năm 1933 để lại. Thửa 218 ghi diện tích 4.140m², ngày 11/02/1991 UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Thành T (chồng bà N) diện tích là 2.140m², trong đó có 400m² đất ở, 1.740m² đất cây lâu năm; còn 2000m² chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng gia đình bà N vẫn sử dụng, kê khai sổ thuế nông nghiệp của gia đình theo quy định. Cùng ngày 11/02/1991 UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn G (bố anh Đ) thửa 205 diện tích 2.668m² trong đó 400m² đất ở, 2.268m² đất cây lâu năm. Mặc dù đất của hai hộ khi đo đạc được xác định thành thửa riêng nhưng thực tế có nhiều chỗ hai hộ không có mốc giới ngăn cách nên quá trình sử dụng, hộ anh Đ sử dụng một phần diện tích vào thửa 218 của gia đình bà N, dẫn đến năm 2018 hai bên xảy ra tranh chấp, chủ yếu là đoạn lối đi từ nhà anh Đ ra đường công cộng.

Sau khi tranh chấp xảy ra, UBND xã B đã tiến hành hoà giải giữa các bên. Tại Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 15/10/2018, các thành viên đều có ý kiến: Đây là đất của các cụ để lại đường đi có từ trước nhưng nhỏ, sau đó mới mở rộng như hiện nay. Đường đi của anh Đ đã hình thành khoảng 15 năm, đề nghị hộ bà N lùi vào khoảng 02m để cho hai gia đình đi lại. Tại Biên bản làm việc ngày 28/3/2022 của UBND xã B đã xác định: Đối chiếu bản đồ địa chính năm 1986 - 1987, đường vào thửa đất 205 từ bản đồ số 8-II của gia đình ông Đ nằm giáp với các thửa 190, 193 từ bản đồ số 8-II có độ rộng trung bình 2m, hiện trạng là nương

nước. Kiểm tra thực tế, thửa đất 205 tờ bản đồ số 8-II không sử dụng đường đi mà bản đồ đo vẽ năm 1986 – 1987 thể hiện do chênh lệch về độ cao. Hiện trạng ông Đ đang sử dụng một phần diện tích của thửa 218 tờ bản đồ số 8-II để làm đường vào nhà, có độ rộng trung bình 3,5m dài 35m.

Xét thấy, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 và sơ đồ hiện trạng thể hiện: Thửa 218 tờ bản đồ số 8-II ghi diện tích 4.140m² (nhưng theo kết quả tính toán lại diện tích của thửa đất này là 4.360,8m², chứ không phải 4.140m²), đo hiện trạng diện tích là 3.495,3m². Thửa 205 tờ bản đồ số 8-II ghi diện tích 2.668m² (nhưng theo kết quả tính toán lại diện tích đất của thửa này là 2.182m², chứ không phải 2.668m²), đo hiện trạng diện tích là 2.376,8m². Tại buổi thẩm định có mặt đầy đủ các thành phần tham gia thẩm định và hai bên đương sự là bà N và anh Đ, nhưng anh Đ sau khi đọc biên bản xong không ký biên bản thẩm định. Sau khi có kết quả đo đạc, anh Đ không yêu cầu thẩm định lại. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 24/01/2024 anh Đ yêu cầu thẩm định lại, Hội đồng xét xử đã ngừng phiên toà để thẩm định lại. Nhưng ngày 22/4/2024 Toà án đưa nhân viên đo đạc đến để thẩm định, đo đạc lại thì anh Đ lại không đồng ý; Toà án đề nghị anh Đ lựa chọn tổ chức đo đạc khác để đo đạc nhưng hết thời hạn Toà án ấn định, anh Đ không lựa chọn được tổ chức đo đạc nào để đo đạc lại. Thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy trình thẩm định nên Toà án cấp phúc thẩm sử dụng kết quả bản đồ hiện trạng theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 để làm cơ sở cho việc giải quyết.

Mặt khác thấy, tại đơn kháng cáo và tại phiên toà phúc thẩm, anh Đ cũng xác định gia đình anh có sử dụng một phần của thửa đất 218 tờ bản đồ 8-II diện tích khoảng 400m² nhưng đã sử dụng từ lâu, khi ông Vũ Thành T còn sống đã thoả thuận với gia đình anh về ranh giới nhưng anh Đ không có tài liệu nào xác định gia đình ông T (bà N) có thoả thuận cho gia đình anh Đ được sử dụng vào thửa 218.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/2/2023, kết quả chồng ghép sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của hộ bà N và hộ anh Đ lên bản đồ địa chính xác định:

- Đối với thửa đất 205 của gia đình anh Đ sử dụng vào phần đất thửa 218 của gồm bà N nhiều chỗ giáp ranh:

+ Diện tích đất tranh chấp là đường đi = 116,2m² (theo sơ đồ là vị trí 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,1).

+ Diện tích đất tranh chấp là đất trống và có nhà ở = 186m² (theo sơ đồ là vị trí 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, b, a, n, 81,1), trong đó đất trống là 162m², đất có nhà ở là 24m².

+ Diện tích đất tranh chấp là đất trống và chuồng trại = 28,9m² (theo sơ đồ là vị trí 24, 25, 26, 27, 56, 24), trong đó đất trống là 23,3m², đất chuồng trại là 5,6m².

+ Diện tích đường đi cũ là 58,8m² (theo sơ đồ là vị trí 1; 2; 3; 4; 5; m, 81;

1), hiện trạng là mái tả ly tự nhiên.

- Đối với thửa đất 218 của gia đình bà N sử dụng vào phần đất thửa 205 của gia đình anh Đ diện tích đất trống = 20m^2 (theo sơ đồ là vị trí 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, c, 18).

Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định gia đình anh Đ (thửa 205) sử dụng lấn vào thửa đất của gia đình bà N (thửa 218) và gia đình bà N cũng có sử dụng lấn vào thửa đất anh Đ (thửa 205) với các vị trí và diện tích nêu trên có cơ sở.

Tuy nhiên, về đường lối giải quyết, căn cứ vào thực tiễn sử dụng đất của hai gia đình thấy việc Toà án cấp sơ thẩm buộc anh Đ trả lại bà N diện tích đất tranh chấp là đường đi $116,2\text{m}^2$, khôi phục lại con đường đi cũ $58,8\text{m}^2$ là không đảm bảo lối đi thuận tiện, hợp lý cho gia đình anh Đ, nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng sau:

- Đối với diện tích đất tranh chấp là đường đi diện tích $116,2\text{m}^2$, buộc gia đình anh Đ trả cho gia đình bà N một phần diện tích đất là $62,1\text{m}^2$ (theo sơ đồ là vị trí 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 85, 84, 6); phần diện tích đất còn lại $54,1\text{m}^2$ (theo bản trích đo hiện trạng đất là các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 84, 85, 1) anh Đ được quyền sử dụng làm đường đi nhưng phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà N.

- Đối với đất tranh chấp là đất trống và nhà ở diện tích 186m^2 (theo sơ đồ là vị trí 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, b, a, n, 81, 1), trong đó đất trống là 162m^2 , đất có nhà ở là 24m^2 , anh Đ được quyền sử dụng và anh Đ phải thanh toán trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N.

- Đối với diện tích đất tranh chấp là đất trống và chuồng trại là $28,9\text{m}^2$ (theo sơ đồ là vị trí 24, 25, 26, 27, 56, 24), trong đó đất trống là $23,3\text{m}^2$, đất chuồng trại là $5,6\text{m}^2$, gia đình anh Đ sử dụng lấn vào thửa đất của gia đình bà N; ngược lại gia đình bà N sử dụng lấn vào thửa đất của gia đình anh Đ diện tích là 20m^2 (theo sơ đồ là vị trí 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, c, 18). Tại phiên toà, đại diện phía bà N đề nghị hoán đổi phần diện tích đất này theo hướng giữ nguyên hiện trạng, anh Đ sử dụng $28,9\text{m}^2$ đất của bà N, bà N sử dụng 20m^2 đất của anh Đ. Mặc dù tại phiên toà, anh Đ không đồng ý nhưng thấy thực tế hai gia đình đã xây tường ngăn cách, hai bên đã sử dụng ổn định từ lâu nên thấy đề nghị của phía nguyên đơn là phù hợp.

- Đối với diện tích $58,8\text{m}^2$ (theo sơ đồ là vị trí 1; 2; 3; 4; 5; m, 81; 1) thể hiện trên bản đồ địa chính đo vẽ năm 1986 – 1987 có một phần diện tích là ở thửa 218, nhưng đây là con đường đã hình thành từ lâu trước đây gia đình anh Đ sử dụng để đi vào nhà nên cần công nhận cho anh Đ được quyền sử dụng diện tích đất này, anh Đ không phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà N.

Về giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên được Hội đồng định giá cấp sơ thẩm định là 66.000 đ/m^2 . Do đó, anh Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà N giá trị quyền sử dụng đất: $(54,1\text{m}^2 + 186\text{m}^2) = 240,1\text{m}^2 \times 66.000 \text{ đ/m}^2 = 15.846.600 \text{ đồng}$.

[2] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của anh Đ có cơ sở chấp nhận một phần. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng

như phân tích trên, cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[3] Án phí: Do sửa án sơ thẩm nên sửa án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: Anh Vũ Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 15.846.600 đồng là 792.000 đồng. Anh Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận, nên anh Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Số tiền bà N đã nộp 15.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng (thẩm định, đo vẽ, định giá), cấp sơ thẩm đã chi phí xong, nên anh Đ phải hoàn trả số tiền trên cho bà N

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Vũ Văn Đ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh Vũ Văn Đ.

- Buộc anh Vũ Văn Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 62,1m² (theo sơ đồ là vị trí 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 85, 84, 6).

- Buộc anh Vũ Văn Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị N giá trị của tổng diện tích đất 240,1m² (gồm 54,1m² + 186m²) là 15.846.600 đồng.

2. Anh Vũ Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, gồm:

- Diện tích 54,1m² (theo sơ đồ là vị trí 1, 2, 3, 4, 5, 84, 85, 1); diện tích 186m² (theo sơ đồ là vị trí 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, b, a, n, 81, 1); diện tích 58,8m² (theo sơ đồ là vị trí 1; 2; 3; 4; 5; m, 81; 1).

3. Phần diện tích đất tranh chấp được hoán đổi như sau:

- Anh Vũ Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất 28,9m² nằm ở thửa 218 (theo sơ đồ là vị trí 24, 25, 26, 27, 56, 24).

- Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 20m² nằm ở thửa 205 (theo sơ đồ là vị trí 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, c, 18).

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án này).

4. Bà Nguyễn Thị N, anh Vũ Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Vũ Văn Đ phải hoàn trả lại bà Nguyễn Thị N số tiền 15.000.000 đồng.

6. Án phí: Anh Vũ Văn Đ phải chịu 792.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đ không phải chịu án phí phúc thẩm; số tiền 300.000 anh Đ đã nộp tạm ứng án

phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001164 ngày 25/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm anh Đ phải chịu.

7. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành các khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo 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:

- TAND thành phố Sông Công;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS thành phố Sông Công;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án và Toà án.

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

Lương Văn Hiến