

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 24 - 8 -2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: bà Nguyễn Thúy Hằng.

ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: ông Lê Khắc Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12/7 và 24/8/2022, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 62/2021/TLPT-DS ngày 10/11/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh bị ông Đặng Văn T là nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2022/QĐ-PT ngày 09/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2022/QĐPT-DS ngày 22/6/2022, và thông báo mở lại phiên tòa số 14/TB-TA ngày 03/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đặng Văn T sinh năm 1950 (đã chết)

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông T: anh Đặng Đình C sinh năm 1985, trú tại: tổ 4, khu 2, phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: anh Nguyễn Văn Đ sinh năm 1971 và chị Trần Thị Thanh T sinh năm 1975, đều trú tại: tổ 4, khu 2, phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Nguyễn Văn Đ sinh năm 1961, trú tại: tổ 4, khu 2, phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn H sinh năm 1937 và bà Nguyễn Thị L sinh năm 1938 (đều đã chết).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L: chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Mạnh T; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L: anh Nguyễn Văn Đ sinh năm 1961, trú tại: tổ 4, khu 2, phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- UBND thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh, địa chỉ trụ sở: phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Mạnh Hà – chức vụ chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường UBND thành phố U B (Giấy ủy quyền số 77/UQ ngày 10/01/2022), có mặt.

- UBND phường T S, thành phố U B, địa chỉ trụ sở: phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh; người đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Thị L – chức vụ Công chức địa chính – xây dựng – đô thị và môi trường phường T S, thành phố U B (Giấy ủy quyền số 03/UQ ngày 11/01/2022), vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Đặng Văn T là nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Đặng Văn T là anh Đặng Đình C, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/5/2020 được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Gia đình ông Đặng Văn T sử dụng đất từ năm 1965 đến năm 1994 gia đình ông được UBND thị xã U B cấp GCNQSDĐ số A501646, vào sổ số 96 ngày 10/3/1994 mang tên Đặng Văn T, diện tích 320m². Đến năm 1995 gia đình ông T có cho gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L là hàng xóm mượn một phần đất có diện tích 34m² nằm trong sổ đỏ của nhà ông T. Vị trí thửa đất cho mượn có một cạnh giáp đường Trần Hưng Đạo, một cạnh giáp với đất nhà ông Huynh, cạnh

phía sau giáp phần đất nhà ông H, cạnh còn lại giáp phần đất nhà ông T. Sau khi cho ông H mượn một phần đất, đến cuối năm 1995 ông T chuyển nhượng cho ông L một phần đất của nhà ông T giáp với phần đất đã cho ông H mượn. Ông T cho ông H mượn đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Phần đất cho mượn hiện nay vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T đang sử dụng (anh Đ là con trai ông H). Đến năm 2010 ông T đòi lại đất đã cho ông H mượn, nhưng ông H bà L không trả vì lấy lý do đã đổi đất. Nhưng thực tế không có việc đổi đất nên gia đình ông T đã làm đơn gửi đến UBND phường T S để hòa giải nhưng không thành. Vì vậy ông T khởi kiện yêu cầu anh Đ và chị T là người đang sử dụng diện tích 34m² đất trên phải trả lại cho ông T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Năm 1993 gia đình tôi được UBND thị xã U B cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích 581m² trong đó có 300m² đất ở. Đến năm 1994, bố mẹ tôi có nói với ông bà T, T là muốn đổi một phần đất nhưng ông bà T, T không đổi. Đến năm 1995, ông bà Tắc Thúy có bán một phần đất tiếp giáp với gia đình tôi cho anh L còn lại là phần đất của gia đình tôi. Đến năm 2004, bố mẹ tôi cho anh Đ là em trai tôi phần đất giáp mặt đường Trần Hưng Đạo diện tích là 100m² để xây nhà, nhưng anh Đ chỉ xây hết 67m² như hiện trạng đang sử dụng hiện nay. Đến năm 2006 gia đình tôi muốn tách một phần đất cho anh Đ. Đến năm 2012, gia đình tôi có làm thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng một phần đất cho anh Đ và ký giáp ranh thì gia đình ông T, bà Thúy không ký nên nhà anh Đ chưa vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Hàng năm anh Đ đóng thuế đất theo quy định từ năm 2009 đến nay. Nay ông T khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị T phải trả lại phần diện tích đất là 34m², anh Đ không đồng ý vì đây là phần đất của ông H, bà L đã cho anh sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và bà L trình bày:

Gia đình tôi sinh sống tại thửa đất hiện tại từ năm 1968 cho đến nay. Năm 1981, ông H có bán đất cho ông L thì phần đất còn lại của nhà ông H không có phần đất nào giáp đường Trần Hưng Đạo. Khi Nhà nước mở rộng đường Trần Hưng Đạo thì có phần đất diện tích nhỏ nhà ông H đang sử dụng để trồng sắn và làm lò vôi, phần đất này không nằm trong giấy phép năm 1993. Đến năm 1993, gia đình tôi đã

được UBND thị xã U B cấp GCNQSDĐ. Năm 1994 bố mẹ tôi có nói với nhà ông T đổi đất cho nhau để cho 2 gia đình thuận lợi vì đoạn cuối đất nhà ông T giáp với đất nhà ông H bị chéo, nhưng nhà ông T không đồng ý đổi. Năm 1995 ông T có bán một phần đất giáp với đất nhà ông H cho anh Lê Văn L, anh L làm nhà thì gia đình ông H thương lượng với anh L để đổi phần đất với gia đình ông H để đất nhà ông H tăng kích thước giáp mặt đường 1m, còn đất nhà anh L được kéo dài phía sau nhà ông H khoảng trên 2m. Từ đó đến nay gia đình ông H vẫn sống ổn định trên thửa đất đó. Trong khoản từ năm 2017 đến 2019 gia đình ông H có làm một số thủ tục liên quan đến đất đai và ký giáp ranh với các hộ dân liền kề thì nhà ông T không ký. Nay ông T khởi kiện gia đình ông H phải trả lại 34m² đất, gia đình ông H không đồng ý vì không mượn đất của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân thành phố U B: ông Nguyễn Mạnh Hà trình bày:

* Về tài liệu quản lý đất đai, giấy tờ đất đai, quá trình hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Đặng Văn T:

So sánh kích thước thửa đất số 290 tờ bản đồ số 2 năm 1993 phường T S, tỷ lệ 1/1000 (1mm trên bản đồ tương đương 1m ngoài thực địa) và tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S đo năm 2004 (đo bằng máy toàn đạc điện tử và sử dụng hệ tọa độ Vn 2000) cho thấy:

Ranh giới phía tây thửa đất (giáp đường vào trường THPT U B nay là đường Trần Hưng Đạo): 15m; theo tờ bản đồ địa chính số 89, tổng chiều rộng cạnh bắm mặt đường của 03 thửa đất của ông L, ông T ông T là 18m, (tăng so với bản đồ năm 1992 là 03m).

Diện tích thửa đất tờ bản đồ số 2 năm 1993 mang tên ông Đặng Văn T là 320m², tổng diện tích của ông L, ông T và ông T sử dụng, đo vẽ tại tờ bản đồ số 89 năm 2004 là 365m² (tăng so với bản đồ đo năm 1993 là 45m²).

* Về tài liệu quản lý đất đai, giấy tờ đất đai, quá trình hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn H:

So sánh kích thước thửa đất số 215 tờ bản đồ số 2 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000 (1mm trên bản đồ tương đương 1m ngoài thực địa) và tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S đo năm 2004 (đo bằng máy toàn đạc điện tử và sử dụng hệ tọa độ Vn 2000) cho thấy:

Ranh giới phía tây thửa đất theo giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 27 là 12m, theo tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S đo vẽ năm 2004, tổng chiều rộng cạnh bám mặt đường của thửa đất là 13,2m (trong đó chỉ có 3,944m chiều rộng bám đường, còn lại 9,71m giáp với đất bà Minh).

Theo tờ bản đồ số 2 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000, thì đất của ông H không có cạnh bám đường Trần Hưng Đạo, tìm hiểu nguồn gốc đất tại khu dân cư thì toàn bộ khu đất của ông L (ông L đã chia tách thành 05 thửa), bà Minh đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông H.

Diện tích thửa đất số 215 tờ bản đồ số 2 năm 1993 mang tên ông Nguyễn Văn H là 590m², tại tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S đo vẽ năm 2004 gồm 2 thửa: thửa 111 là 69,3m² (mang tên ông Đông); thửa 64: 479,3m² cộng cả 2 thửa là 548,6m².

Tại công văn số 2732/UBND ngày 16/11/2020 (BL 264-265), bản tự khai ngày 16/11/2020 của UBND TP U B (BL 269-270) ghi: theo tờ bản đồ số 02 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000, thì đất của ông H không có cạnh bám đường Trần Hưng Đạo. Tìm hiểu nguồn gốc đất tại khu dân cư thì toàn bộ khu đất của ông L (ông L đã chia tách thành 05 thửa), bà Minh - ông H đều có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông H.

Tại bản tự khai ngày 17/11/2020 (BL 279-280), công văn số 426/UBND ngày 09/11/2020 của UBND phường T S (BL 275 - 276) ghi: theo tờ bản đồ số 02 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000, thì đất của ông H không có cạnh bám đường Trần Hưng Đạo. Tìm hiểu nguồn gốc đất tại khu dân cư thì toàn bộ khu đất của ông L (ông L đã chia tách thành 05 thửa), bà Minh - ông H đều có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông H.

Người làm chứng ông Trần Đức H và bà Nguyễn Thị Hồng M khai: Đất gia đình tôi sử dụng tại số nhà 102, 4, khu 2, phường T S, TP U B có nguồn gốc do khai phá từ năm 1961. Gia đình sử dụng đất từ năm 1992, có diện tích là 37m². Khi chưa mở rộng đường Trần Hưng Đạo có diện tích là 70m². Sau khi mở rộng đường Trần Hưng Đạo thì diện tích còn 37m², chiều ngang là 13m, chiều sâu là 4,5m. Thửa đất gia đình đang sử dụng có ranh giới tiếp giáp với nhà ông Đặng Văn T. Phần đất thuộc nhà ông Đặng Văn T có kích thước 34m², chiều rộng 4m, chiều dài một bên 8,5m, một bên 9m. Khi cho mượn đất là nhà ông Nguyễn Văn H thì có tôi là Trần

Đức H ở đó vào năm 1994. Mốc ranh giới do ông Đặng Văn T và tôi Trần Đức H tham gia đóng cọc mốc.

Người làm chứng bà Trương Thị N khai: Năm 1995 gia đình tôi có mua đất của ông T, bà Thúy đó là phần đất cuối cùng của nhà ông T, bà Thúy, một phần giáp với gia đình ông H, bà L, một phần giáp với đường Trần Hưng Đạo, một phần giáp với đất ông T, bà Thúy và sau này ông bà T, T bán cho ông bà T, Tươi. Diện tích của vợ chồng tôi mua của ông bà T, T là 60m² nhưng thửa đất không được vuông vắn. Sau khi nhà tôi xây dựng do đất không được vuông vắn nên đã thương lượng với gia đình ông bà H L để đổi đất cho nhau. Tuy nhiên việc đổi đất không có văn bản, không thông báo với chính quyền địa phương về việc biến động đất đai mà chỉ thảo luận bằng miệng với nhau. Sau khi đổi đất, thửa đất nhà tôi được kéo dài về phía sau khoảng 2m theo chiều dài của thửa đất tính từ mặt đường Trần Hưng Đạo vào đất nhà, còn phần đất của ông bà H L giáp đường mở rộng và quay ra mặt đường Trần Hưng Đạo nay là phần đất của anh Đ con trai ông H.

Kết quả xác minh ngày 17/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm tại gia đình ông Vũ Văn L và bà Ngô Thị T ở tổ 7, khu 2, phường Quang Trung, TP U B (BL 282) ông Vũ Văn L khai: “Chúng tôi sống ở khu vực khu 2, phường T S thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh từ trước năm 1985. Đến năm 1985 vợ chồng tôi có mua lại đất của vợ chồng ông H diện tích thì tôi không nhớ, nhưng chúng tôi mua lại toàn bộ phần diện tích đất giáp mặt đường Trần Hưng Đạo. Đến năm 2017 vợ chồng tôi bán nhà đất cho người khác. Còn một phần đất cho con trai Vũ Văn H ở đấy. Toàn bộ phần đất tôi mua của ông H giáp mặt đường có giáp nhà bà K, bà K giáp nhà ông T. Nhà ông H không có đất giáp mặt đường. Tôi được biết phần đất giáp mặt đường nhà anh Đ đang quản lý sử dụng của nhà ông bà T T. Còn giữa nhà anh Đ và nhà ông T có việc mua bán hay không thì tôi không nắm rõ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất anh Nguyễn Văn Đ đang quản lý sử dụng thực tế là 56,1m², giáp ranh: hướng Tây giáp mặt đường Trần Hưng Đạo, hướng Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn H, hướng Nam giáp đất nhà ông L (đã bán cho người khác), hướng Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Hồng M. Tài sản trên đất có xây dựng ngôi nhà cấp 4, mái lợp proximang, diện tích 52m². Không xác định diện tích đất tranh chấp nằm ở vị trí nào trong thửa đất.

Theo Tờ bản đồ số 02 phường T S đo vẽ năm 1993, thửa đất của hộ ông T giáp với thửa đất của hộ ông H, thửa đất của hộ ông H giáp với thửa đất của hộ ông Lánh. 03 thửa đất này đều có cạnh phía Tây giáp đường đi vào trường trung học phổ thông U B. Còn thửa đất của hộ ông H bà L có cạnh phía tây giáp với thửa đất của ông H và ông L. Thửa đất của ông H bà L không giáp đường đi vào trường trung học phổ thông U B.

GCNQSDĐ số A501646, số vào sổ 96 ngày 10/3/1994 UBND thị xã U B cấp cho ông Đặng Văn T, giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 27 do UBND thị xã U B cấp ngày 06/4/1993 cho ông Nguyễn Văn H đều phù hợp với tờ bản đồ số 02 phường T S đo vẽ năm 1993 nêu trên.

Theo tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S đo vẽ năm 2004: thửa đất của hộ ông T được xác định là thửa số 79, phía Bắc giáp thửa 78 của ông Tường, phía Đông giáp thửa 64 của ông H, phía Nam giáp đường vào khu dân cư, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của hộ ông T được xác định là thửa số 78, phía Bắc giáp thửa 77 của ông L, phía Đông giáp thửa 64 của ông H, phía Nam giáp thửa 79 của ông T, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của ông L được xác định là thửa số 77, phía Bắc và phía Đông giáp thửa số 111 của ông Đông, phía Nam giáp thửa số 78 của ông T, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của hộ ông Đông được xác định là thửa số 111, phía Bắc giáp thửa 66 của hộ ông H, phía Đông giáp thửa 64 của ông H, phía Nam giáp thửa số 77 của ông L, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của hộ ông H được xác định là thửa số 64, phía Bắc giáp thửa 110 của anh Nguyễn Văn Đ và thửa số 60 của anh Lê Hồng H, phía Đông một phần giáp với thửa đất của anh Nguyễn Đình D, một phần giáp với thửa đất của anh Nguyễn Chính A, phía Nam một phần giáp với thửa đất của anh Nguyễn Chính An, một phần giáp ngõ đi của nhà ông H ra đường đi vào khu dân cư, một phần giáp đất hộ ông T; phía Tây một phần giáp các thửa đất của hộ H, hộ anh Đ, hộ ông L, hộ ông T và một phần giáp thửa đất của hộ ông T.

Tại buổi hòa giải ngày tranh chấp đất do UBND phường T S tổ chức hòa giải ngày 19/4/2012 (BL 8-10): ông Đặng Văn T có ý kiến không có sự việc gia đình ông T đổi đất cho gia đình ông H; ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Đ đều có quan điểm khẳng định năm 1995 hai gia đình ông T và ông H có đổi đất cho nhau. Ông Đào Văn D là khu trưởng khu 2 có ý kiến: Tôi ở đó đã từ lâu, nhưng việc đổi đất

giữa hai gia đình tôi không rõ. Năm 2001 tôi thấy gia đình anh Đ làm nhà, có hỏi anh Đ thì anh Đ trả lời là “bố tôi có đổi cho ông T”.

Với nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U B đã tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T phải trả lại cho ông T diện tích đất là 34m².

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2021 ông Đặng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đặng Đình C là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Đặng Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của ông Đặng Văn T trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Đặng Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Tờ bản đồ số 02 phường T S đo vẽ năm 1993 có nội dung xác định thửa đất của hộ ông Đặng Văn T, thửa đất của hộ ông Trần Văn Huỳnh, thửa đất của hộ ông

Nguyễn Văn Lánh đều có cạnh phía Tây giáp với đường đi vào trường THPT. Còn thửa đất của hộ ông H bà L có vị trí ở phía sau các thửa đất của hộ ông T, ông H và ông L. Thửa đất của ông H bà L không có cạnh bám mặt đường vào trường PTTH.

- Tại bản khai ngày 18/5/2021 (BL 333) là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người kế thừa quyền nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ông H-bà L); tại bản khai ngày 18/5/2021 (BL 333) anh Đ khai xác nhận năm 1981 ông H bán phần đất giáp mặt đường cho ông L. Sau khi bán đất cho ông L thì phần đất còn lại của nhà ông H không có phần đất nào giáp đường vào trường PTTH (nay là đường Trần Hưng Đạo).

- Tại Công văn số 2732/UBND ngày 16/11/2020 của UBND TP U B (BL 264-265), bản tự khai ngày 16/11/2020 của người đại diện theo ủy quyền của UBND TP U B (BL 269-270) đều có nội dung xác nhận: theo tờ bản đồ số 02 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000, thì đất của ông H không có cạnh bám đường Trần Hưng Đạo, tìm hiểu nguồn gốc đất tại khu dân cư thì toàn bộ khu đất của ông L (ông L đã chia tách thành 05 thửa), bà M đều có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông H.

- Tại công văn số 426/UBND ngày 09/11/2020 (BL 275 - 276) của UBND phường T S, bản tự khai ngày 17/11/2020 của UBND phường T S (BL 279-280) cũng có nội dung xác nhận: theo tờ bản đồ số 02 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000, thì đất của ông H không có cạnh bám đường Trần Hưng Đạo. Tìm hiểu nguồn gốc đất tại khu dân cư thì toàn bộ khu đất của ông L (ông L đã chia tách thành 05 thửa), bà Minh đều có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông H.

- Người làm chứng ông Trần Đức H và bà Nguyễn Thị Hồng M tại bản tự khai ngày 10/7/2021 (BL 351) khai: đất gia đình tôi sử dụng tại số nhà 102, tổ 4, khu 2, phường T S, TP U B có nguồn gốc do khai phá từ năm 1961. Gia đình sử dụng đất từ năm 1992, có diện tích là 37m². Khi chưa mở rộng đường Trần Hưng Đạo có diện tích là 70m². Sau khi mở rộng đường Trần Hưng Đạo thì diện tích còn 37m², chiều ngang là 13m, chiều sâu là 4,5m. Thửa đất gia đình đang sử dụng có ranh giới tiếp giáp với nhà ông Đặng Văn T. Phần đất thuộc nhà ông Đặng Văn T có kích thước 34m², chiều rộng 4m, chiều dài một bên 8,5m, một bên 9m. Khi cho mượn đất là nhà ông Nguyễn Văn H thì có tôi là Trần Đức H ở đó vào năm 1994. Mốc ranh giới do ông Đặng Văn T và tôi Trần Đức H tham gia đóng cọc mốc.

- Kết quả xác minh ngày 17/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm tại gia đình ông Vũ Văn L và bà Ngô Thị T ở tổ 7, khu 2, phường Quang Trung, TP U B (BL 282)

ông Vũ Văn L khai: “Chúng tôi sống ở khu vực khu 2, phường T S thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh từ trước năm 1985. Đến năm 1985 vợ chồng tôi có mua lại đất của vợ chồng ông H diện tích thì tôi không nhớ, nhưng chúng tôi mua lại toàn bộ phần diện tích đất giáp mặt đường Trần Hưng Đạo. Đến năm 2017 vợ chồng tôi bán nhà đất cho người khác. Còn một phần đất cho con trai Vũ Văn H ở đây. Toàn bộ phần đất tôi mua của ông H giáp mặt đường có giáp nhà bà K (bà K là mẹ bà M), bà Khiếu giáp nhà ông T. Nhà ông H không có đất giáp mặt đường. Tôi được biết phần đất giáp mặt đường nhà anh Đ đang quản lý sử dụng của nhà ông bà T T. Còn giữa nhà anh Đ và nhà ông T có việc mua bán hay không thì tôi không nắm rõ.

- GCNQSDĐ số A501646, số vào sổ 96, do UBND thị xã U B cấp cho ông Đặng Văn T ngày 10/3/1994 không thể hiện vị trí tứ cận giáp ranh của thửa đất được cấp. Nhưng căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố U B khai xác nhận năm 1994 UBND thị xã U B cấp GCNQSDĐ cho ông Đặng Văn T, cấp theo bản đồ số 02 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000. Theo bản đồ số 02 năm 1993 phường T S tỷ lệ 1/1000 thì thửa đất của nhà ông T có các cạnh tiếp giáp: hướng Tây giáp đường đi vào trường Trung học phổ thông U B, hướng Đông giáp thửa đất nhà ông H, hướng Nam giáp đường vào khu dân cư, hướng Bắc giáp thửa đất nhà ông Trần Đức H.

- Giấy phép sử dụng đất và xây dựng nhà ở số 27 do UBND thị xã U B cấp ngày 06/4/1993 cho ông Nguyễn Văn H ghi phía Đông giáp đất anh D, phía Nam giáp đất ông An + ông T, phía Tây giáp đường xóm, phía Bắc giáp đất ông L. Nhưng hình vẽ sơ đồ thửa đất trên giấy phép lại thể hiện: phía Đông thửa đất giáp đất anh D, phía Tây của thửa đất là ngõ đi ra đường xóm; phía Nam giáp đất anh A, phía Bắc cách đường vào trường PTTH 5m.

- Theo tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S đo vẽ năm 2004: thửa đất của hộ ông T được xác định là thửa số 79, phía Bắc giáp thửa 78 của ông Tường, phía Đông giáp thửa 64 của ông H, phía Nam giáp đường vào khu dân cư, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của hộ ông T được xác định là thửa số 78, phía Bắc giáp thửa 77 của ông L, phía Đông giáp thửa 64 của ông H, phía Nam giáp thửa 79 của ông T, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của ông L được xác định là thửa số 77, phía Bắc và phía Đông giáp thửa số 111 của ông Đ, phía Nam giáp thửa số 78 của ông T, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của hộ ông Đ được xác định là thửa số 111, phía Bắc giáp thửa 66 của hộ ông Huynh, phía Đông giáp

thửa 64 của ông H, phía Nam giáp thửa số 77 của ông L, phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo. Thửa đất của hộ ông H được xác định là thửa số 64, phía Bắc giáp thửa 110 của anh Nguyễn Văn Đ và thửa số 60 của anh Lê Hồng H, phía Đông một phần giáp với thửa đất của anh Nguyễn Đình D, một phần giáp với thửa đất của anh Nguyễn Chính A, phía Nam một phần giáp với thửa đất của anh Nguyễn Chính A, một phần giáp ngõ đi của nhà ông H ra đường đi vào khu dân cư, một phần giáp đất hộ ông T; phía Tây một phần giáp các thửa đất của hộ H, hộ anh Đ, hộ ông L, hộ ông T và một phần giáp thửa đất của hộ ông T.

Như vậy, theo lời khai của nguyên đơn thì thửa đất nhà ông H bà L không có cạnh bám mặt đường, nên năm 1995 ông T đã cho nhà ông H mượn một phần đất bám mặt đường vào trường phổ thông trung học U B (nay là đường Trần Hưng Đạo) để nhà ông H mở hiệu may. Cuối năm 1995 ông H bán cho vợ chồng ông L Nguyên một phần đất giáp với phần đất ông T đã cho nhà ông H mượn. Phần đất ông T cho nhà ông H mượn và phần đất ông T bán cho vợ chồng ông L Nguyên đều trong diện tích đất ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Ông T khai năm 1995 cho nhà ông H mượn đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản nên không có tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Nhưng căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên thấy phù hợp với lời khai của ông Đặng Văn T.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn không công nhận có sự việc mượn đất của ông T năm 1995; và khai năm 2004 thị xã U B triển khai đo đạc bản đồ địa chính, do không hiểu biết, ông H tự tách thửa cho anh Đ là con trai của ông H, thửa đất số 111, diện tích 69,3m², thửa đất của ông H được xác định là thửa đất số 64 tờ bản đồ số 89 phường T S, diện tích 479,3m².

Đại diện UBND thành phố U B tại phiên tòa phúc thẩm trình bày quan điểm xác định năm 2004 Nhà nước đo đạc bản đồ địa chính, thửa đất số 111 tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S được xác lập theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm đo vẽ bản đồ, không phải thửa đất số 111 được tách ra từ thửa đất số 64 tờ bản đồ số 89 phường T S.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đại diện bị đơn khai về diện tích nhà anh Nguyễn Văn Đ đang sử dụng mà nguyên đơn tranh chấp trước đây là ngõ đi của nhà ông H ra đường Trần Hưng Đạo, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Tại bản đồ đo vẽ năm 1993 phường T S không thể hiện có ngõ đi như bị đơn khai, bản đồ thể hiện phần đất nhà ông T ở cạnh phía Bắc giáp với phần đất

nhà ông H. Kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 02/8/2022, ông Đào Văn D là khu trưởng khu 2, phường T S cung cấp nhà ông H không có ngõ đi ra đường Trần Hưng Đạo như bị đơn đã khai trên.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất anh Nguyễn Văn Đ đang quản lý sử dụng thực tế là 56,1m², giáp ranh: hướng Tây giáp mặt đường Trần Hưng Đạo, hướng Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn H, hướng Nam giáp đất nhà ông L (đã bán cho người khác), hướng Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Hồng M. Tài sản trên đất có xây dựng ngôi nhà cấp 4, mái lợp proximang, diện tích 52m². Không xác định diện tích đất tranh chấp nằm ở vị trí nào trong thửa đất. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lại tài sản của Tòa án cấp phúc thẩm xác định được diện tích đất tranh chấp là 34m², có vị trí được xác định từ điểm 1 đến điểm 5 trên sơ đồ; tài sản trên đất có ngôi nhà cấp 4 mái lợp proximang diện tích 42m², diện tích đất tranh chấp trong phạm vi 42m² đất có ngôi nhà này; nhà bếp có công trình phụ, vệ sinh khép kín xây tường gạch đỏ 20cm, mái đổ bê tông cốt thép, diện tích 25,6m² nằm ngoài diện tích đất đang tranh chấp.

Kết quả định giá ngày 01/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản xác định ngôi nhà cấp bốn xây trên diện tích đất 34m² tại thửa đất số 111 tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S trị giá nhà tại thời điểm định giá là 42.541.500 đồng (bốn mươi hai triệu năm trăm bốn mươi một nghìn năm trăm đồng).

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Đặng Văn T; sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T phải trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông T diện tích 34m² đất tại địa chỉ tổ 4, khu 2, phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông T được quyền sở hữu ngôi nhà cấp bốn xây dựng trên 34m² đất nêu trên và phải có nghĩa vụ thanh toán tiền giá trị ngôi nhà theo kết quả định giá tài sản ngày 01/7/2022 là 42.541.500 đồng cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại tài sản và định giá tài sản: anh Đặng Đình C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.000.000 đồng. Trong các ngày 17 tháng 6 và ngày 01 tháng 7 năm 2022, Tòa án đã chỉ cho xem xét thẩm định tại chỗ lại tài sản và định giá tài sản hết 11.500.000 đồng, Anh Đặng Đình C đã nhận lại 500.000 đồng và có quan điểm không yêu cầu

bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại tài sản và định giá tài sản. Vì vậy không đề cập.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Đặng Văn T được chấp nhận, vì vậy ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng Điều 166, Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 luật đất đai năm 2013; Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T Buộc anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T phải trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T diện tích đất là 34m² tại thửa đất số 111 tờ bản địa chính số 89 phường T S, thành phố U B. Diện tích 34m² đất có tứ cận tiếp giáp: hướng Tây giáp đường Trần Hưng Đạo, hướng Đông giáp phần đất nhà ông H, hướng Nam giáp đất nhà bà M, hướng Bắc giáp đất nhà ông H; được giới hạn bằng các điểm từ điểm 1 đến điểm 5 theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn T được quyền sở hữu ngôi nhà cấp bốn phần xây trên diện tích đất 34m² tại thửa đất số 111 tờ bản đồ địa chính số 89 phường T S, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh; và phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị ngôi nhà cấp bốn là 42.541.500 đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm bốn mươi một nghìn năm trăm đồng) cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại tài sản và định giá tài sản: anh Đặng Đình C là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T không yêu cầu bị đơn phải chịu, vì vậy không đề cập.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm,.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T phải chịu 2.128.000 đồng (Hai triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 8.500.000đ (Tám triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Đặng Văn T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003432 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U B tỉnh Quảng Ninh. Trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn T số tiền 6.372.000 đồng (Sáu triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003432 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U B tỉnh Quảng Ninh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, mà người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T 300.000 đồng (Ba trăm

nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đặng Đình T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006699 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U B tỉnh Quảng Ninh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh không bị kháng cáo, kháng nghị; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND TP U B.
- VKSND tỉnh QN.
- THADS TP U B.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Ánh