

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 29 /2021/DS-PT

Ngày 25 -6-2021

“V/v: Tranh chấp QSDĐ”

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 Ngô Văn Thắng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Ánh

Bà Nguyễn Thúy Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Xuân Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/6/2021 và ngày 25/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2021/DS-PT ngày 03/3/2021, về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo, kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2021/QĐXXPT-DS ngày 22/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 31/2021/QĐPT- DS ngày 20/5/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 05/2021/QĐPT- DS ngày 07/6/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số: 07/TB-TA ngày 14/6/2021, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:** Bà Trương Thị B, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Thị L1; địa chỉ: Thôn 11, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đương sự: bà Mai Thị L - Luật sư Công ty luật TNHH Tiên Đông - Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: số 445, đường Ng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

2- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt tại phiên tòa.

+ Ông, bà Lương Trường S- Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; ông S vắng mặt, bà D có mặt tại phiên tòa.

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

3.1- Bà Đặng Thị Ng, sinh năm 1972 (vợ ông T);

3.2- Ông, bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T; có mặt.

3.3- Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Hải Y - Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4 - Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thanh T - Phó Chủ tịch UBND phường Trần Hưng Đạo; vắng mặt.

Kháng cáo:

1- Nguyên đơn bà Trương Thị B.

2- Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T.

- Bà Bùi Thị D

3- Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long.

NỘI D VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Bùi Thị D, ông Lương Trường S: Ngày 29/4/2002, vợ chồng ông K, bà B có viết giấy bán đất cho vợ chồng ông S, bà D với diện tích $50,35m^2$ với giá tiền 2.500.000 đồng/ m^2 , thành tiền 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Giấy mua bán này bản chính ông K đã đưa cho vợ chồng ông S, bà D (ông K chỉ giữ bản phô tô, sau đó ông K đã nộp bản phô tô cho UBND phường Trần Hưng Đạo để đóng thuế đất). Vì những sơ hở trên, vợ chồng ông S, bà D đã làm lại giấy tờ mua bán đất với diện tích $51,3m^2$ với giá 2.500.000 đồng/ m^2 , thành tiền 128.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu đồng). Căn cứ vào bản đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Trung tâm đo đạc địa chính Hà Nội ngày 29/8/2017 thì vợ chồng ông S, bà D đang sử dụng diện tích đất là $59m^2$, tăng hơn diện tích mua bán là $8,65m^2$. Đồng thời, khi xây dựng nhà ở như hiện nay, ông bà S- D đã làm mái hiên đưa ra trên đất của gia đình bà. Với nội D trên nguyên đơn yêu cầu ông S, bà D trả lại $8,65m^2$ đất do lấn chiếm xây dựng quá so với diện tích đã mua. Trường hợp ông S, bà D không trả được đất thì phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tương đương với giá trị $8,65m^2$ đất bằng 173.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông S, bà D tháo dỡ toàn bộ phần ban công của công trình nhà đưa ra ngoài phần đất của gia đình Bà B có diện tích $3,6m^2$.

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T: Năm 1990, ông Chu Văn K và ông Chu Văn M (em trai ông K) đổi nhà cho nhau. Ông Minh về ở nhà của ông K ở thửa đất số 111 tại số nhà 49B, còn ông K về nhà số 49A nằm trên thửa đất số 98, tờ bản đồ số 13, diện tích $168,7m^2$ thuộc tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Năm 2012, ông Nguyễn Văn T lợi dụng việc ông K, bà B về quê sinh sống một thời gian đã tự ý xây kè trên móng kè của gia đình ông K, bà B, kè xây kè cao vượt nóc nhà gia đình ông K, bà B đang ở, sau đó ông T đổ đất cho bằng mặt kè để mở lối đi, lối đi này có cả vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Là anh trai và chị dâu ông T) cùng sử dụng diện tích đất này của bà B. Theo bản đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Trung tâm đo đạc địa chính Hà Nội ngày

29/8/2017, thì ông T đã xây kè lấn chiếm đất của nguyên đơn có diện tích $20,9\text{m}^2$. Nguyên đơn yêu cầu ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Ng (Vợ anh T), ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th trả lại diện tích $20,9\text{m}^2$ đất xây kè lấn chiếm; buộc ông T, bà Ng, ông Ph, bà Th phải tháo dỡ kè do ông T xây dựng trên đất của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thẩm định lại diện tích này là $21,5\text{m}^2$, vì vậy yêu cầu trả lại $21,5\text{m}^2$ và phải tháo dỡ kè do ông T xây dựng trên đất để trả nguyên trạng cho nguyên đơn. Đề nghị định giá lại giá trị diện tích $21,5\text{m}^2$ vì cho rằng Hội đồng định giá không theo giá thị trường, giá thị trường chuyển nhượng thực tế là $30.000.000$ đồng/ m^2 .

** Anh Nguyễn Văn T là bị đơn, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Văn Ph, chị Trần Thị Th, chị Đặng Thị Ng trình bày:*

Thửa đất của ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Th là thửa số 99A, tờ bản đồ số 15; Địa chỉ tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 408021, số vào sổ cấp GCN CH 00243 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 04/4/2011, có diện tích $45,2\text{m}^2$.

Thửa đất của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Ng là thửa đất số 99B, tờ bản đồ số 15; Địa chỉ tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368220, số vào sổ cấp GCN CH 00283 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 07/7/2011, có diện tích là 56m^2 .

Nguồn gốc thửa đất số 99A của ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th và thửa đất số 99B ông của Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Ng được tách từ thửa số 99, tờ bản đồ số 15 của cụ Nguyễn Văn H (bố đẻ của của ông T, ông Ph), theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Văn phòng công chứng số 1 chứng nhận ngày 24/11/2010 thì thửa đất số 99 của cụ Nguyễn Văn H có diện tích là $114,9$. Sau khi tách thửa cho hộ ông T và hộ ông Ph có để diện tích $13,7\text{m}^2$ làm ngõ đi chung cho hộ ông Ph và hộ ông T.

Diện tích đất tranh chấp giữa gia đình ông K, bà B với gia đình ông T, bà Ng và gia đình ông Ph, bà Th là diện tích đất giáp ranh giữa thửa đất số 99A, thửa đất số 99B với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15. Phần diện tích Bà B khởi kiện tranh chấp được tính từ chân bờ kè hiện trạng đến ranh giới thửa đất số 99, tờ bản đồ số 15 được lập năm 1997 có nguồn gốc như sau: Khoảng năm 1979 - 1980, gia đình ông M (cụ thể là cụ L mẹ ông M) và cụ H (bố ông T và ông Ph) đã thống nhất xây kè chắn đất giữa thửa 98 và 99 để tránh T trạng sạt lở đất (đất nhà ông T sạt lở xuống nhà ông K). Cụ Lự cho cụ H được toàn quyền sử dụng phần đất từ mặt kè trở lên phía sân nhà cụ H. Khi đó bản đồ địa chính năm 1997, các hộ giáp ranh đã thống nhất tính ranh giới quản lý thửa đất số 98 và thửa đất số 99 là mép kè trên cao nhất và các hộ đã ký giáp ranh vào biên bản kiểm tra ranh giới mốc giới đo bản đồ địa chính năm 1997. Đến năm 2010, gia đình ông T, ông Ph đã xây kè bổ sung từ cấp thứ nhất (chên cao $1,2\text{m}$) thẳng lên và đổ đất tôn tạo từ ranh giới thửa đất ra đến mép kè xây thêm hiện trạng là sân và đường đi, ông K biết không phản đối gì. Ông T không chấp nhận yêu cầu trả đất của nguyên đơn, ông cho rằng phần đất này là tài sản do bố mẹ ông để lại và cũng khẳng định gia đình ông chỉ nhận đủ diện tích $114,9\text{m}^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di sản bố mẹ để lại.

** Bà Bùi Thị D - bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Trường S trình bày:*

Ngày 26/4/2002, gia đình ông S, bà D có mua một thửa đất của ông K, bà B với diện tích 51,3m². Hai bên có viết giấy tờ mua bán, giao tiền có sự chứng nhận của tổ dân, khu phố nơi ông K, bà B cư trú. Tài liệu, giấy tờ mua bán bản chính bà D đã nộp lưu trong hồ sơ vụ án. Tháng 8/2002, ông S, bà D xây dựng ngôi nhà 4 tầng. Khi xây do vướng vào phần mái hiên nhà ông K, bà B nên gia đình ông S, bà D xây lùi và để lại diện tích chiều ngang khoảng 0,4m, chiều dài khoảng 9,5m đất giáp với nhà ông K để tránh đổ nhà của ông K. Khi xây dựng gia đình ông K đã đồng ý cho gia đình bà D xây dựng đua mái hiên trên khoảng không của diện tích lối đi chung giữa hai nhà theo bản vẽ viết tay được hai bên ký.

Diện tích xây dựng thực tế của gia đình bà D theo đo đạc của Công ty cổ phần khảo sát xây dựng Quảng Ninh có diện tích 45,3m², so với giấy tờ mua bán còn thiếu 6m². Vì vậy, bà D, ông S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về phần mái hiên mà bà B yêu cầu gia đình bà tháo dỡ, ông bà S, D không đồng ý với yêu cầu này, bởi lẽ khi ông S, bà D xây dựng nhà có xây đua ban công ra phần khoảng không của ngõ đi chung của 2 nhà. Việc xây đua này đã có sự thỏa thuận bằng miệng giữa hai gia đình.

Mặt khác tại các lời khai, biên bản hòa giải và Đơn yêu cầu phản tố gửi đến Tòa án ngày 23/01/2019, bà D, ông Syêu cầu gia đình bà B trả lại phần đất còn thiếu là 6m² theo giấy tờ mua bán giữa hai bên cho gia đình bà D; yêu cầu gia đình bà B tháo dỡ phần xây dựng và vật liệu đã xây dựng trên phần đất còn lại của gia đình bà; yêu cầu Bà B phải có trách nhiệm xin lỗi gia đình ông bà về việc nói ông bà lấn chiếm đất và sửa chữa giấy tờ mua bán đất giữa hai gia đình và bà B phải có trách nhiệm hợp tác để hoàn thiện thủ tục giấy tờ pháp lý để vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình.

**. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long trình bày:*

Tháng 12/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long nhận được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh, chị Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th và anh, chị Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng đối với thửa đất số 99 tờ bản đồ số 15 thuộc tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Nguồn gốc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 15 thuộc tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H do gia đình ông Nguyễn Ngọc C chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Tiến H (bố đẻ của ông T, ông Ph) năm 1973. Ông H xây dựng nhà ở năm 1974. Ông Nguyễn Văn Ph và ông Nguyễn Văn T được hưởng thừa kế phần và đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản được phòng công chứng số 1 chứng thực năm 2010 và đã chuyển thông tin thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà Ph - Thu, gia đình ông bà T - Ng để xác định nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất. Sau khi ông bà Ph - Th, ông bà T - Ng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất và tiền trước bạ nhà đất. UBND thành phố Hạ Long đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 408021, số vào sổ cấp GCN CH 00249 ngày ngày

04/4/2011 tại thửa đất số 99A, có diện tích $45,2m^2$ cho ông bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368220, số vào sổ cấp GCN CH 00283 ngày 07/7/2011 tại thửa đất số 99B, có diện tích là $56m^2$ cho ông bà Nguyễn Văn T-Đặng Thị Ng và có diện tích $13,7m^2$ làm sân chung của hai hộ

Căn cứ Điều 14, Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 và Điều 123 Luật đất đai năm 2003 thì việc UBND thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th tại thửa đất số 99A, tờ bản đồ số 15 và ông bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng tại thửa đất số 99B, tờ bản đồ số 15 thuộc tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh là đúng theo trình tự thủ tục quy định tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất địa chính được lập năm 1997.

**. Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND phường Tr, thành phố H trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính phường Trần Hưng Đạo lập năm 1997, thửa đất của gia đình ông Chu Văn K, bà Trương Thị B đang quản lý và sử dụng là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15, diện tích tại thời điểm đo bản đồ địa chính là $168,7m^2$. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất trên đến năm 2002, ông K, bà B đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho gia đình ông Lương Trường S, bà Bùi Thị D bằng giấy tờ mua bán viết tay, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền với diện tích $51,3m^2$. Ngoài ra không có giấy tờ nào khác thể hiện việc mua bán giữ ông K, bà B với ông S, bà D là $50,35m^2$

Hiện trạng phần diện tích của gia đình ông S, bà D đang quản lý gồm một căn nhà 4 tầng trên phần diện tích $59m^2$ tính cả phần đưa ban công theo bản đồ khảo sát hiện trạng được đơn vị tư vấn đo đạc xác định.

Hiện trạng phần diện tích đất của gia đình bà B đang quản lý sử dụng gồm 01 căn nhà cấp 4, diện tích đất $89,2m^2$.

Phần diện tích $21,5m^2$ theo hồ sơ địa chính lập năm 1997 mang tên chủ sử dụng là ông Chu Văn K, hiện phần diện tích trên do gia đình ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Ph đang quản lý và sử dụng để xây kè làm ngõ đi từ năm 2012.

Thửa đất của gia đình ông T và ông Ph đang quản lý, sử dụng đã được UBND thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích $21,5m^2$ đất đang tranh chấp thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 15, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T, ông Ph.

UBND phường Trần Hưng Đạo đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình Bà B với gia đình ông T, gia đình bà B với gia đình bà D nhưng không thành.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm:

Đối với thẩm định tại chỗ phần diện tích $1,6m^2$ (chiều ngang phía sau nhà) đoạn giáp thửa 90 không được đưa vào biên bản thẩm định. Do vậy, kết quả thẩm định không đảm bảo tính chính xác, cũng như quyền lợi của nguyên đơn. Và yêu cầu định giá lại phần diện tích đất đang tranh chấp, vì cho rằng Hội đồng định giá căn cứ vào Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh và áp dụng bảng giá đất kèm theo để tính giá trị tài sản tranh chấp với mức giá 2.100.000 đồng/ m^2 là không phù hợp với giá thị trường, hiện nay giá thị

trường là 30.000.000 đồng/m². Nhưng tại phiên toà xin rút đề nghị đối với 1,6m² và khẳng định biên bản thẩm định đúng quy định pháp luật.

** Trong các ngày 12/10/2018, ngày 25/10/2018 và ngày 10/9/2019, Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ.*

Tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục và bản đồ vẽ bổ sung từ bản đồ địa chính của các thửa đất số 98, 99A, 99A tờ số 15 tại tổ 4, khu 1, phường Trần Hưng Đạo thể hiện:

Thửa đất ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Th là thửa số 99A, tờ bản đồ 15 có diện tích 45,2m² đã được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ408031 ngày 04/4/2011. Thửa đất của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Ng là thửa đất số 99B, tờ bản đồ số 15, có diện tích là 56m², được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 368220 ngày 07/7/2011. Nguồn gốc của hai thửa đất 99A và 99B được tách từ thửa số 99, tờ bản đồ 15 của cụ Nguyễn Văn H (là bố đẻ của ông T, ông Ph) chia di sản thừa kế theo văn bản thỏa thuận chia di sản được Văn Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh chứng nhận ngày 24/11/2010. Theo đó thửa số 99 có diện tích là 114.9m². Sau khi tách thửa, hộ ông T và hộ gia đình ông Ph có để 13,7m² làm ngõ đi chung

Thửa đất của ông Chu Văn K và bà Trương Thị B là thửa đất số 98, tờ bản đồ 15; Địa chỉ: tổ 4, khu 1, phường Tr, thành phố H theo hồ sơ địa chính năm 1997 có diện tích là 168,7m².

Diện tích tranh chấp giữa gia đình ông K, bà B với gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Ng, gia đình ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Th là diện tích đất giáp ranh giữa thửa đất số 99A, 99B và thửa đất số 98 tờ bản đồ 15.

Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích mà gia đình bà B khởi kiện đối với hộ gia đình ông T, bà Ng và ông Ph, bà Th thì thấy: phần diện tích hiện tại mà gia đình ông T, ông Ph đổ đất bổ sung làm sân và đường đi chung nằm trong ranh giới Thửa đất số 98, tờ bản đồ 15 của gia đình ông K, Bà B có diện tích 21,5m² (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Căn cứ theo giấy mua bán viết tay năm 2001 giữa hai gia đình ông K, bà B và ông S, bà D và sơ đồ tiếp giáp mảnh đất ông K, B bán cho ông S, bà D có tứ cận là: phía Nam là mặt trước của thửa đất có chiều rộng 4,5m giáp phần đất của gia đình Bà B để làm ngõ đi chung của xóm, phía bắc mặt sau có chiều rộng 6,9m giáp hộ gia đình bà D (nay là hộ gia đình ông Đỗ Thành H), phía Tây giáp nhà ông B có chiều dài 9m (nay là nhà bà Nguyễn Thị Hồng V), phía Đông giáp nhà ông K, bà B có chiều dài 9m. Thời điểm này, bản đồ địa chính năm 1997 xác định giáp ranh với thửa đất số 98 (của ông K, bà B) là thửa đất số 89 của gia đình bà Nguyễn Thị Hồng V và thửa đất số 91 của hộ gia đình ông Đỗ Thành H. Giữa các hộ gia đình này không có tranh chấp. Tháng 8 năm 2002, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K, bà B, gia đình ông S bà D xây dựng nhà cấp 4, ký hiệu B4. Theo hiện trạng quản lý, sử dụng của gia đình ông bà S- D thì giáp ranh từ thửa 89 đến hết nhà B4 có kích thước và hiện trạng cụ thể như sau:

Diện tích thửa đất mà ông bà S, D đang quản lý sử dụng có diện tích là 45,3m², chiều ngang mặt trước ngôi nhà có chiều rộng là 4.08m; chiều rộng phía

sau ngôi nhà là 6,53m, chiều dọc giáp thửa số 89 dài 8,65m, chiều dọc giáp nhà ông K, bà B dài 9,01m.

Diện tích ban công đưa ra của gia đình ông bà S, D là $3,6m^2$, kết cấu xây bằng gạch đỏ theo chiều dọc ngôi nhà, không tạo phòng để ở đối với phần ban công. Chiều dọc ban công giáp thửa số 89 là 1,35m, chiều dọc ban công giáp nhà ông bà K- B là 1,24m.

Diện tích thửa đất mà bà Bé, ông K đang sử dụng là $86,9m^2$. Phần mái hiên Tây máng thượng công trình nhà cấp 4 của ông K, Bà B có một phần sang ranh giới phần đất của ông S, bà D theo Giấy tờ mua bán viết tay năm 2002 giữa hai gia đình ông K, Bà B- ông S, bà D.

Với nội dung trên tại Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 18/01/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ng, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn Lương Trường S, bà Bùi Thị D về việc: trả lại $8,65m^2$ đất lấn chiếm $8,65m^2$ và tháo dỡ phần ban công đưa ra $3,6m^2$ (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Ng, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th phải trả bà Trương Thị B số tiền 45.150.000 đồng (ông T, bà Ng phải có trách nhiệm liên đới trả 22.575.000 đồng; ông Ph bà Th phải có trách nhiệm liên đới trả 22.575.000 đồng) là giá trị của $21,5m^2$ đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ 15 có địa chỉ tổ 4, khu 1, phường Trần Hưng Đạo, TP. Hạ Long. Bà B có nghĩa vụ cắt trừ diện tích $21,5m^2$. Vợ chồng ông T bà Ng, ông Ph bà Th có trách nhiệm đến UBND TP. Hạ Long thực hiện đăng ký biến động đất...

Về chi phí tố tụng: Ông T, bà Ng, ông Ph, bà Th phải hoàn trả bà B 6.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (ông T bà Ng có trách nhiệm liên đới phải trả 3.100.000 đồng; ông Ph bà Th có trách nhiệm liên đới phải trả 3.100.000 đồng). Buộc bà B phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này bà B đã nộp và đã chi phí hết.

Về án phí: Bà B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T, bà Ng phải chịu 1.884.000 đồng, ông Ph bà Th phải chịu 1.884.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn giải thích về quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Kháng cáo:

1- Nguyên đơn: Ngày 01 tháng 02 năm 2021, nguyên đơn bà Trương Thị B kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm và giải quyết theo quy định của pháp luật. Với các lý do sau:

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông, bà Ng - Ph- Th: Giá thanh toán theo bản án thấp, phải theo giá chuyển nhượng của thị trường.

- Đối bị đơn ông, bà Lương Trường S- Bùi Thị D: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện làm xâm phạm đến quyền lợi của gia đình. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm và giải quyết theo quy định của pháp luật.

2- Bị đơn ông Nguyễn Văn T: Ngày 02 tháng 02 năm 2021, bị đơn T kháng cáo do khó khăn, lao động kiếm sống qua ngày không đồng ý phán quyết của cấp sơ thẩm, không có khả năng chấp hành. Mong sự phán xét nhân đạo của cấp phúc thẩm.

3- Bị đơn bà Bùi Thị D: Ngày 02 tháng 02 năm 2021, bị đơn bà D kháng cáo yêu cầu gia đình Bà B trả lại diện tích đất còn thiếu có chiều rộng 0,40 x 9,15m theo giấy tờ mua bán năm 2002.

4- Kháng nghị: Ngày 28 tháng 01 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long kháng nghị các nội D:

Thứ nhất, về hình thức: bản án lại chưa xem xét đến chi phí *định giá* tài sản là thiếu sót, vi phạm điểm c, khoản 2, Điều 266 BLTTDS.

Thứ hai, về án phí: Buộc án phí vượt quá nghĩa vụ phải thanh toán. (Nghĩa vụ 22.575.000 đồng; nhưng buộc án phí 1.884.000 đồng).

Thứ ba, về nội D: Bản án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Ng, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th phải thanh toán cho bà Trương Thị B giá trị quyền sử dụng đất và kê đá là 45.150.000 đồng nhưng không xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản này cho bị đơn là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và gây khó khăn khi thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán đã chấp hành đúng các Điều 285, 286, 294 Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền lợi và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

2) Về kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát:

- Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của bà D không nằm trong phạm vi Bản án sơ thẩm nên không được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của ông T và chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm. Đối với kháng cáo của bị đơn bà D không xét, hướng dẫn bà D khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bằng một vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị B, bị đơn ông Nguyễn Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long làm trong thời hạn luật định và kháng cáo, kháng nghị trong phạm vi Bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị D đề cập ở phần sau.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Hạ Long không kháng cáo, có đơn đề nghị vắng mặt. UBND phường Trần Hưng Đạo không kháng cáo, vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt UBND thành phố Hạ Long và UBND phường Trần Hưng Đạo.

[2] Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, đã xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

[3] Kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ng – Ph - Th: Giá thanh toán theo bản án thấp, phải theo giá chuyển nhượng của thị trường. Yêu cầu định giá lại.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thấy: Các gia đình ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng, ông, bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th đang sử dụng phần đất 21,5m², theo ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng, ông, bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th khai phần đất này do các gia đình ông M (cụ thể là cụ L mẹ ông M) và cụ H (bố ông T và ông Ph) đã thống nhất xây kè chắn đất giữa thửa 98 và 99 để tránh T trạng sạt lở đất (đất nhà ông T sạt lở xuống nhà ông K). Cụ L cho cụ H được toàn quyền sử dụng phần đất từ mặt kè trở lên phía sân nhà cụ H, nhưng chưa đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Quyền sử dụng đất 21,5m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình ông, bà T - Ng và ông, bà Ph Th, phần đất này nằm trong thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15, diện tích tại thời điểm đo bản đồ địa chính là 168,7m² (Đất ở) thuộc quyền sử dụng của ông, bà K - B.

Điều 166 Luật Đất đai năm 2014. Quyền chung của người sử dụng đất, quy định:

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

.....

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

Điều 170 Luật Đất đai năm 2014. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, quy định:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất 21,5 m² đất nêu trên ông, bà T - Ng và ông, bà Ph-Th đã xây kê thuộc quyền sử dụng của gia đình bà B, không thể tháo dỡ. Hội đồng định giá thành phố Hạ Long định giá và nhân hệ số theo Quyết định số 42/2019/ QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh quy định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, là đúng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định 44/2014 ngày 05/5/2014 của Chính phủ.

Điều 4 Phương pháp định giá đất của Nghị định 44/2014 ngày 05/5/2014 của Chính phủ, quy định:

5. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Bản án sơ thẩm buộc ông, bà T- Ng và ông, bà Ph- Th phải thanh toán bằng tiền, là có căn cứ đúng pháp luật.

Tuy nhiên, bà Trương Thị B kháng cáo không đồng ý mức giá trên, yêu cầu định giá lại làm căn cứ, nhưng không cung cấp được các hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tại khu vực.

Ngày 17/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 42/2019/ QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh, quy định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và Quyết định số 58/2020/ QĐ- UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh, quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2021 để làm căn cứ định giá: Theo đó, đơn giá 2.100.000đ/ m² nhân hệ số 1,1 = 2.310.000đ/ m².

Do đó, kháng cáo của bà B có căn cứ chấp nhận. Buộc ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 21,5 m² bằng tiền cho bà B là 2.310.000đ/ m² x 21,5m² = 49.665.000 đồng. Ông, bà T -

Ng, ông, bà Ph – Th đều là vợ chồng phải có nghĩa vụ liên đới, theo phần: ông, bà T - Ng 24.832.500đ, ông, bà Ph 24.832.500đ. Đồng thời giao quyền sử dụng đất này cho các ông, bà T - Ng, ông, bà Ph – Th sử dụng. Đây cũng chính là nội D kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

[3.2] Kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị B đối với bị đơn bà Bùi Thị D trả lại quyền sử dụng 8,65m² đất lấn chiếm hoặc thanh toán bằng tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất là 173.000.000 đồng; tháo dỡ toàn bộ phần ban công đưa ra đất của gia đình bà B có diện tích 3,6m².

Hội đồng xét xử thấy: Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà D nhận chuyển nhượng của gia đình bà B tích 51,3m², nhưng diện tích xây dựng thực tế của gia đình bà D theo đo đạc của Công ty cổ phần khảo sát xây dựng Quảng Ninh có diện tích 45,3m², so với giấy tờ mua bán còn thiếu 6m². Đối với diện tích 3,6m² là phần đưa ban công của gia đình bà D, căn cứ giấy mua bán thấy khi bà D xây nhà đã được Bà B và ông K thỏa thuận được đưa ban công theo sơ đồ, đồng thời là ngõ đi chung của hai hộ được thể hiện trong sơ đồ chuyển nhượng năm 2002. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Trương Thị B là có căn cứ đúng pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội D kháng cáo này của bà B.

[4] Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T: Cho rằng do khó khăn, lao động kiếm sống qua ngày không đồng ý phán quyết của cấp sơ thẩm, không có khả năng chấp hành.

Hội đồng xét xử thấy: Như phần trên đã nêu quyền sử dụng đất 21,5 m² các gia đình ông, bà T- Ng, ông, bà Ph- Th xây kè, sử dụng làm ngõ đi, nếu trả lại ảnh hưởng đến công trình và ngõ đi của hai hộ, nên bản án sơ thẩm buộc thanh toán bằng tiền đồng thời buộc chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, là đúng quy định. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

[5] Kháng cáo bị đơn bà Bùi Thị D yêu cầu gia đình bà B trả lại diện tích đất còn thiếu chiều rộng 40cm, chiều dài 9,15m: Hội đồng xét xử thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D đã có đơn phản tố kiện đòi thêm số đất còn thiếu so với giấy tờ mua bán cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết vì thời điểm bà D nộp đơn sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này là phù hợp khoản 3 Điều 200 BLTTDS. Do cấp sơ thẩm không giải quyết nên nội D đơn kháng cáo của bà D không thuộc giới hạn cấp phúc thẩm xem xét, hướng dẫn bà D khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Kháng nghị của Viện kiểm sát:

- Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tài sản đối với quyền sử dụng 21,5m² đất tranh chấp và tài sản trên đất kè đá. Mặc dù bản án đã đề cập chi phí thẩm định số tiền 6.200.000 đồng nhưng phần quyết định của bản án lại chưa xem xét đến chi phí định giá tài sản. Hội đồng xét xử thấy: Cấp sơ thẩm thông báo bà B nộp 8.600.000đ, để chi phí thẩm định, tại phiên tòa bà B khai nộp 8.600.000đ, để thẩm định. Số tiền này đã chi cho cơ quan giám định. Còn tiền chi phí định giá do cấp sơ thẩm tự bỏ chi phí,

nên bản án tuyên chi phí tố tụng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B. Vì vậy, không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

- Thứ hai, về án phí:

Bản án tuyên buộc ông T, bà Ng liên đới trả Bà B 22.575.000 đồng; ông Ph, bà Th liên đới trả 22.575.000 đồng nhưng quyết định ông T, bà Ng chịu 1.884.000 đồng, ông Ph bà Th phải chịu 1.884.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa tương ứng với nghĩa vụ của các đương sự, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 27 NQ326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Thứ ba, về nội dung:

Bản án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Ng, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th phải thanh toán cho bà Trương Thị B giá trị quyền sử dụng đất và kê đá là 45.150.000 đồng nhưng không xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản này cho bị đơn là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và gây khó khăn khi thi hành án.

Những nội D kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long có căn cứ chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà B, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 18/01/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Đối với kháng cáo của bà D không xem xét.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự phúc thẩm:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định:

- Ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể; $5\% \times 24.832.500 \text{ đồng} = 1.241.625 \text{ đồng}$, làm tròn số 1.241.000 đồng, và ông, bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng, cụ thể; $5\% \times 24.832.500 \text{ đồng} = 1.241.625 \text{ đồng}$, làm tròn số 1.241.000 đồng.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà B là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn theo quy định của pháp luật, đồng thời trả lại bà B các dự phí đã nộp.

- Chi phí thẩm định tại Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long. Theo thông báo nộp tiền và bà B khai tại phiên tòa phúc thẩm đã nộp 8.600.000 đồng, số tiền này đã chi hết. Yêu cầu khởi kiện của bà B đối với bị đơn ông, bà T - Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông, bà Ph – Th được chấp nhận, nên ông, bà T - Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông, bà Ph- Th phải hoàn trả bà B 5.700.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông, bà T - Ng có trách nhiệm liên đới phải trả 2.850.000 đồng; ông, bà Ph -Th có trách nhiệm liên đới phải trả 2.850.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà B khởi kiện bà D không được chấp

nhận nên bà B phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này bà B đã nộp và đã chi phí hết.

Đối với chi phí định giá tại cấp sơ thẩm do Tòa án tự bỏ tiền chi, nên không đề cập.

[7.2] Tại cấp phúc thẩm đã định giá lại tài sản theo yêu cầu của bà B, Bà B dự nộp 10.000.000 đồng, chi phí định giá 4.500.000 đồng, thừa 5.500.000 đồng, đã thanh toán lại cho bà B. Do yêu cầu của bà B được chấp nhận nên bị đơn ông T, những người có nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ng và ông, bà Nguyễn Văn Ph-Trần Thị Th có nghĩa vụ phải chịu và hoàn trả lại cho bà B theo phần, cụ thể: ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng phải chịu 2.225.000đ, ông, bà Nguyễn Văn Ph-Trần Thị Th phải chịu 2.225.000đ.

[7.3] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Kháng cáo của bà B được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Kháng cáo của anh T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Đối với kháng cáo của bà D không xét (cấp sơ thẩm chưa giải quyết) nên trả lại dự phí kháng cáo cho bà D.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị B; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T; chấp nhận kháng nghị số: 03/QĐKN-PT ngày 29/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/01/2021, của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Căn cứ khoản 1 Điều 147; 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2014; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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. Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ng, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Th.

2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị B đối với bị đơn ông, bà Lương Trường S - Bùi Thị D về việc: trả lại 8,65m² đất lấn chiếm và tháo dỡ phần ban công đưa ra 3,6m².

3- Các ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng và ông, bà Nguyễn Văn Ph-Trần Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị B giá trị quyền sử dụng đất diện tích $21,5m^2 = 49.665.000$ đồng. Cụ thể: ông, bà T - Ng phải có trách nhiệm liên đới trả 24.832.500 đồng; ông, bà Ph- Th phải có trách nhiệm liên đới trả 24.832.500 đồng.

Các ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng và ông, bà Nguyễn Văn Ph-Trần Thị Th được quyền sử dụng đất $21,5m^2$ thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính 1997 (Đất ở) mang tên ông Chu Văn K.

Các ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng và ông, bà Nguyễn Văn Ph-Trần Thị Th có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và kê khai xin cấp bổ sung phần diện tích $21,5m^2$ thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính năm 1997 mang tên ông Chu Văn K tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

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

4.Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, chi phí thẩm định, định giá:

4.1- Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Bà Trương Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà B dự phí sơ thẩm 300.000đ, và 300.000đ, dự phí phúc thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002763 ngày 24/4/2018 và số 0003258 ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

- Ông, bà Nguyễn Văn T- Đặng Thị Ng phải liên đới chịu 1.241.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm và ông, bà Nguyễn Văn Ph- Trần Thị Th phải liên đới chịu 1.241.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ, án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000đ, tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003260 ngày 08/02/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

-Trả lại bà D 300.000 đồng, tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003261 ngày 08/02/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

4.2- Chi phí thẩm định tại Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long: Ông, bà T - Ng và ông, bà Ph - Th phải hoàn trả bà Trương Thị B 5.700.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, cụ thể: ông, bà T- Ng có trách nhiệm liên đới phải trả 2.850.000 đồng; ông, bà Ph – Th có trách nhiệm liên đới phải trả 2.850.000 đồng. Bà B phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này bà B đã nộp và đã chi phí hết.

4.3- Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Ông, bà T - Ng và ông, bà Ph - Th phải hoàn trả bà Trương Thị B 4.500.000 đồng, cụ thể: ông, bà T- Ng có trách nhiệm liên đới phải trả 2.225.000 đồng; ông, bà Ph- Th có trách nhiệm liên đới phải trả 2.225.000 đồng.

Kể từ ngày những người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận việc 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, 7a, 7b, 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.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- CCTHADS thành phố Hạ Long;
- TAND thành phố Hạ Long;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu hồ sơ, lưu văn phòng.

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

Ngô Văn Thắng