

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày 20 - 9 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, mở lại
lối đi chung, yêu cầu di dời tài sản trên đất,
yêu cầu hủy giao dịch mua, bán, chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết
hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy
Ông Lê Xuân Sơn

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

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

Ngày 20 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng
10 năm 2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, mở lối đi chung, yêu cầu di
dời tài sản trên đất, yêu cầu hủy giao dịch mua, bán, chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020
của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/QĐ-PT ngày 31
tháng 12 năm 2021; Thông báo chuyển ngày xét xử số 03/TB-TDS ngày
25/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2021/QĐ-PT ngày
05/02/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20/2021/QĐ-PT ngày
04/3/2021; Thông báo chuyển ngày xét xử số 09/TB-TDS ngày 30/3/2021;
Thông báo chuyển ngày xét xử số 12/TB-TDS ngày 21/4/2021; Quyết định hoãn
phiên tòa phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 21/5/2021, Quyết định tạm ngừng
phiên tòa số 13/2021/QĐPT-DS ngày 22/6/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 48/2021/QĐ-PT ngày 22/7/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Ngọc H, cư trú tại: Đường V, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Lương Thị H, Luật sư của Văn phòng luật sư Lương Thị Kim Mai thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Hoàng Thị C (B), cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Hoàng Thị T (T), cư trú tại: Đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Trung V, Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoàng Thị K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Bà Vi Thị N, cư trú tại: Đường V, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Anh Trương Ngọc G, cư trú tại: Đường V, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Chị Trương Hồng A, cư trú tại: Đường V, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Trương Ngọc G và chị Trương Hồng A: Ông Trương Ngọc H và bà Vi Thị N, cư trú tại: Đường V, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/3/2020); có mặt.

4. Chị Hoàng Thanh T, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Chị Hoàng Thanh T, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Anh Hoàng Mạnh C cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Ông Trần Lệnh T, cư trú tại: Đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

8. Bà Giáp Thị N, cư trú tại: R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

9. Ông Hoàng Văn K, cư trú tại: R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

10. Bà Liễu Thị H, cư trú tại: R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường C: Ông Trần Lệnh T, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường C: Ông Lê Văn T – Công chức địa chính phường C là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền 27/8/2020); vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn: Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn: Bà Nguyễn Thị T; chức vụ: Chuyên viên Phòng T thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2020); vắng mặt.

13. Ông Trần Bá C, cư trú tại: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị T, cư trú tại: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

15. Ông Trương Văn K, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị C, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

16. Ông Trương Ngọc Đ (H), cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị N, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

17. Bà Trương Thị T (L), cư trú tại: Đường L, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

18. Bà Trương Thị H, cư trú tại: Đường V, ngõ 02, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

19. Ông Trần Việt L, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

20. Bà Hoàng Thị D, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1943, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Bà Vy Thị L, sinh năm 1968, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1966, cư trú tại: Số nhà 72, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Ông Nông Văn T, sinh năm 1959, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Ông Lộc Văn C, sinh năm 1963, cư trú tại: Đường P, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Ông Lộc Văn T, sinh năm 1964, cư trú tại: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Ông Lộc Thanh Q, địa chỉ: Đường L, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị T (T) và bà Hoàng Thị C (B) là các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vợ chồng bà Phan Thị T và ông Trương Sĩ T (đã chết) năm 1992 có chia cho con trai là ông Trương Ngọc H diện tích các thửa đất là 57, 58, 59, 65, 66, 67, 83, 69, 70 và một thửa nhỏ diện tích khoảng 25m² nằm ngang trên đầu bờ của thửa 65, 66, 57 thuộc tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau đó, ông Trương Ngọc H đã tiến hành kê khai và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H-00114-QSĐĐ/85/1999/QĐ-UB (H) cấp ngày 24/6/1999, hiện chỉ còn ba thửa nhỏ gồm thửa 69, 70 và một thửa nhỏ nằm ngang trên đầu bờ của thửa 65, 66, 57, do cả ba thửa này cao hơn so với mặt ruộng, nên một thửa làm giếng nước, hai thửa còn lại để trồng rau và không kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nằm trong khuôn viên đất của gia đình ông Trương Ngọc H và được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1997. Tất cả các thửa đất nêu trên đều thuộc hai vợ chồng ông H quản lý sử dụng hàng năm trồng ngô, trồng rau, trồng đào.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất năm 2012, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C là người quản lý, sử dụng thửa đất số 44 là đất sườn đồi và đề nghị khởi đất san ủi sẽ lấp xuống ruộng của ông Trương Ngọc H. Tuy nhiên việc san

ủi trên đã làm mất toàn bộ hiện trạng và ranh giới khu đất của hai gia đình, diện tích đất san ủi đã lấn xuống thửa đất 83 tờ bản đồ 75, tiếp tục lấn thửa 69, 70 và một thửa trồng rau nằm ngang trên đầu bờ của thửa 65, 66, 57 cùng tờ bản đồ số 75. Sau đó hai bên không thỏa thuận được ranh giới thì có đề nghị Ủy ban nhân dân phường vào giải quyết nhưng không thành. Sau đó bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C đã lấy toàn bộ diện tích của một đoạn đường cũ kết hợp với phần diện tích đất đồi san ủi đem bán cho các hộ bà Giáp Thị N, anh Trần Bá C, sau đó anh Trần Bá C bán lại cho hộ ông Hoàng Văn K, nay các hộ bà Giáp Thị N, ông Hoàng Văn K đã làm nhà kiên cố và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C khi đổ bê tông thi công con đường mới đã xây kè lấn chiếm xuống thửa đất số 83 mà gia đình ông Trương Ngọc H được cấp.

Tại cấp sơ thẩm: Tại đơn khởi kiện ngày 16/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/7/2020, ông Trương Ngọc H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị C trả lại toàn bộ số diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông Trương Ngọc H, gồm các thửa đất 83, 69, 70 và một thửa đất nằm vắt ngang trên đầu bờ của thửa 65, 66, 57, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, và tháo dỡ, di dời toàn tài sản trên đất lấn chiếm đi nơi khác. Đối với thửa số 83, trường hợp không tháo dỡ, di dời tài sản trên đất lấn chiếm đi được thì phải thanh toán giá trị đất đã lấn chiếm cho ông H theo giá thị trường mà Hội đồng đã định giá.

2. Hủy giao dịch mua bán giữa bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C với bà Giáp Thị N, ông Hoàng Văn K và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Yêu cầu bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị C chấm dứt tranh chấp và trả lại lối đi chung để gia đình ông Trương Ngọc H đi lại canh tác thửa đất vườn bên trong.

Ngày 17/8/2020, ông Trương Ngọc H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông Trương Ngọc H không yêu cầu giải quyết đối với thửa đất nằm vắt ngang trên đầu bờ của thửa 57, 65, 66 tờ bản đồ số 75, địa chỉ: R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Bà Hoàng Thị C (B) cho rằng: Năm 1987 bà Hoàng Thị C xây dựng gia đình thì bố mẹ bà có chia cho bà một dải đất, xây nhà. Trước đây, phía trước nhà của bà Hoàng Thị C phải xuống dốc khoảng 10m, có một lối mòn dành cho cả xóm đi gánh nước, lối mòn này khoảng nửa mét, sát chân vạt đồi của gia đình bà. Lúc đó vì nước sinh hoạt không có nên bà Hoàng Thị C có mở một lối nhỏ khoảng 2m để đi vào khe gánh nước và trồng cải bắp gần giếng nước, lối nhỏ này chỉ có gia đình bà C đi, có chỗ cũng to để đẩy xe cải tiến đưa thức ăn để nuôi lợn, nằm giữa thửa đất 44 của bà Hoàng Thị C. Năm 1990 bà C mới xây

nhà trên thửa đất trên, lối nhỏ mà xóm đi gánh nước bé, mỗi lần 2 người gánh nếu tránh nhau phải dựa vào bờ mới không ngã xuống đất nhà ông H Thời điểm đó nhà ông H trồng lúa nước, còn đất bố mẹ chia cho bà C là đất vạt đồi trồng cây lâu năm.

Bà Hoàng Thị T (T) trình bày: Về đất tranh chấp, năm 1988 bố bà T là ông Hoàng Văn C trú tại Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có cho bà T một mảnh đất trồng cây lâu năm và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mảnh đất này bố bà T khai phá từ năm 1954 không có tranh chấp, đến năm 1991 chị gái bà T là Hoàng Thị C lên xây nhà trên mảnh đất này. Đất của nhà bà T không thể lấn đất nhà ông Trương Ngọc H được. Hàng năm bà T vẫn đóng thuế, vẫn canh tác trên đó. Ngoài ra cũng không có việc đổ đất trước thửa nhà chị Nga lấn xuống đất nhà ông H. Hiện trạng thửa 83 của ông H vẫn như cũ, không có việc san lấp gì. Về lối đi bê tông hiện tại xây dựng trên đất của bà T. Vì vậy bà T không chấp nhận những yêu cầu trên của ông H.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn xác định: Về thửa đất tranh chấp thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Tổng diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 83 là $120,9\text{m}^2$, theo giá thị trường là 1.088.100.000 đồng ($120,9\text{m}^2 \times 9.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$). Trên đất gồm có các tài sản sau: Tường kê tà luy âm do bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị T xây năm 2013 cao trung bình 3m, chiều dài 28,35m, diện tích $85,05\text{m}^2$; đường lán bê tông, xi măng do bà T, bà C đổ năm 2013, phía Bắc giáp đường bê tông bên ngoài rộng 2,91m, phía Đông giáp đất thửa 83 còn lại của hộ ông Trương Ngọc H dài 28,35m; phía Tây giáp đất, nhà bà Hoàng Thị T, ông Hoàng Văn K, bà Giáp Thị N dài 28,22m; phía Nam giáp đất bờ mũi nhọn (điểm G) không có kích thước, tổng diện tích $75,2\text{m}^2$; một phần công trình nhà của ông Hoàng Văn K gồm: Tường nhà (dài 4,53m, cao trung bình 3,5m, diện tích: $15,85\text{m}^2$); một phần mái lợp bằng tấm lợp fibrôximăng có diện tích $7,4\text{m}^2$; một phần nền nhà lát gạch có diện tích $7,4\text{m}^2$; một phần công trình nhà của bà Giáp Thị N gồm: Một phần mái tôn có diện tích $38,3\text{m}^2$; tường rào (chiều dài 16,14m, cao trung bình 1,8m; diện tích $29,05\text{m}^2$); tường nhà (dài 14,51m, cao trung bình 4m, diện tích $58,04\text{m}^2$); một phần nền nhà lát gạch hoa có diện tích $10,6\text{m}^2$; một phần sân lán xi măng có diện tích $27,7\text{m}^2$; 02 cột điện bê tông có kích thước $0,072\text{m}^3$; 01 cây bơ.

- Về thửa đất 69, 70: Đối với thửa đất 69, 70 thuộc tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn Tổng diện tích là $55,6\text{m}^2$, trị giá đất theo thị trường là 166.800.000 đồng ($55,6\text{m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2$), trên đất có 20 cây Đào; 01 cây Xoài; 01 cây Quất; 11 gốc Bí (đã thu hoạch) và một phần

bể chứa nước tưới rau (giếng nước) do bà Hoàng Thị C xây năm 2014 bằng gạch bê tông, dài 5,75m, rộng 2,2m, sâu 2m, dày 18cm, khối xây bể 5,7m³.

Với những nội dung như trên, Bản án sơ thẩm 20/2020/DS-ST ngày 11- 9 – 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn quyết định:

Căn cứ vào các Điều 158; 164; 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, 100, 101 và Điều 105, 166, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 9, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 157; 165; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; điểm a, b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với 01 thửa đất nằm vắt ngang phía bên trên các thửa 65, 66, 57 thuộc tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp sau: Phía Bắc giáp đất thửa 83 mũi nhọn (điểm G) không có kích thước; phía Nam giáp đất thửa 68 dài 0,39m; phía Đông giáp đất các thửa 65, 66, 57 và 83 dài gấp khúc 3,16m + 6,24m + 9,35m + 3,87m; phía Tây giáp đường bê tông, xi măng chiều dài gấp khúc 2,11m + 4,09m + 15,68m, tổng diện tích 39,7m² (có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc H buộc bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị T phải liên đới bồi hoàn giá trị tương ứng với diện tích đất đã lấn chiếm 95,84m² (120,9m² được trừ đi giá trị 25,06m² đất ông H phải đóng góp làm lối đi chung còn 95,84m²) của thửa đất 83 số tiền là 862.500.000 đồng và chia theo phần bà Hoàng Thị C (B) phải chịu 431.250.000 đồng; bà Hoàng Thị T (T) phải chịu 431.250.000 đồng để bồi hoàn cho hộ ông Trương Ngọc H. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trương Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Hoàng Thị C (B) và bà Hoàng Thị T (T) không thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Ngọc H đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B) với bà Giáp Thị N và hộ ông Hoàng Văn K vì đã buộc bà T, bà C thanh toán giá trị quyền sử dụng đất thửa 83 nêu trên. Hộ ông Hoàng Văn K được quyền quản lý, sử dụng 7,4m² đất trong thửa 83 và hộ bà Giáp Thị N được quyền quản lý, sử dụng 38,3m² đất trong thửa 83 (có sơ đồ kèm theo miêu tả các phía tiếp giáp).

2.2. Buộc hộ ông Trương Ngọc H phải thanh toán tiền đóng góp làm lối đi chung do đổ bê tông và lát xi măng, kê gạch chân tà luy âm lối đi và giá trị tài

sản là 6.740.900, được trừ 4.500.000 đồng hộ ông H đã đóng góp, nay ông H còn phải trả lại cho bà Hoàng Thị T (T) 1.120.450 đồng (*một triệu một trăm hai mươi nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*) và trả lại cho bà Hoàng Thị C (B) 1.120.450 đồng (*một triệu một trăm hai mươi nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Hoàng Thị C (B) và bà Hoàng Thị T (T) có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trương Ngọc H không thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc hộ bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B) chấm dứt hành vi cản trở việc hộ ông Trương Ngọc H đi lại lối đi chung qua thửa đất 83 để đi vào canh tác các thửa đất phía bên trong.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc H buộc hộ bà Hoàng Thị C (B) phải trả lại thửa đất tranh chấp của thửa đất 69, 70 thuộc tờ bản đồ số 75 Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có các phía tiếp giáp sau: Phía Đông - Bắc giáp đất và tường gạch ba banh hộ ông Trương Ngọc H có chiều dài gấp khúc 3,66m + 3,44m + 1,35m + 1,65m + 1,77m; phía Đông - Nam giáp đất bà Hoàng Thị C đang sử dụng có chiều dài 8,85m; phía Tây – Nam giáp đất bà Hoàng Thị C đang sử dụng có chiều dài gấp khúc 3,62m + 5,45m + 3,63m + 4,76m; phía Tây – Bắc giáp đất thửa 69 điểm mũi nhọn (điểm O) không có kích thước. Tổng diện tích đất tranh chấp thuộc hai thửa 69, 70 là 55,6m² (có sơ đồ kèm theo).

Hộ ông Trương Ngọc H có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký 02 thửa đất trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Buộc ông Trương Ngọc H phải thanh toán số tiền cho bà Hoàng Thị C (B) tương đương giá trị tài sản trên thửa đất 69, 70 gồm: 20 cây Đào; 01 cây Xoài; 01 cây Quất, tổng trị giá là 3.577.000 đồng và một phần bể chứa nước tưới rau (giếng nước), trị giá toàn bộ bể nước là 3.424.560 đồng. Tổng cộng số tiền ông Trương Ngọc H phải thanh toán cho bà Hoàng Thị C (B) là 7.111.560 đồng. Đồng thời hộ ông Trương Ngọc H được quyền sở hữu các tài sản sau: 20 cây Đào; 01 cây Xoài; 01 cây Quất và một phần bể chứa nước tưới rau do bà Hoàng Thị C xây năm 2014 bằng gạch bê tông, dài 5,75m, rộng 2,2m, sâu 2m, dày 18cm, khối xây bể 5,7m³ (có sơ đồ kèm theo).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Hoàng Thị C (B) có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trương Ngọc H không thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong thời hạn luật định bị đơn bà Hoàng Thị T (T) và bà Hoàng Thị C (B) kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hoàng Thị T (T) và bà Hoàng Thị C (B) vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung, trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trương Ngọc H, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị C; buộc ông Trương Ngọc H phải chịu mọi chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Ông Trương Ngọc H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C, ông yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Trung V có ý kiến: Qua nội dung kháng cáo và tại phiên tòa, về diện tích thửa đất số 83 tại sổ mục kê mang tên ông Lộc Văn K (K) đã chết là bố anh Lộc Thanh Q tại cấp sơ thẩm chưa xác minh xem xét. Theo quy định về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho ông Trương Ngọc H đối với thửa đất 83 là chưa đúng, còn có nhiều mâu thuẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn hoặc bác đơn khởi kiện của ông Trương Ngọc H. Vì ông khởi kiện yêu cầu quản lý sử dụng các thửa đất 83,69,70 tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là không có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lương Thị H có ý kiến: Qua nội dung kháng cáo của bị đơn và tại phiên tòa việc đề nghị của người kháng cáo là không có căn cứ, vì quá trình kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Ngọc H đối với thửa đất số 83 tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, không có khiếu nại, cấp đúng đối tượng. Đối với thửa đất 69,70 tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, ông Trương Ngọc H có quá trình sử dụng liên tục, ổn định, không có tranh chấp. Nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự có mặt chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Về nội dung vụ án: Tại cấp phúc thẩm ông Lộc Thanh Q có yêu cầu xem xét thửa đất số 83 tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là của bố ông có tên trong sổ địa chính, cấp phúc thẩm không đưa người có quyền nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Đồng thời, xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Ngọc H thấy rằng tài liệu theo hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 3, điểm I.2.3, mục I.2 phần 2 Thông tư 346/1998/TCĐC về thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; các giấy tờ pháp lý kèm theo về nguồn gốc của đất đang sử dụng. Như vậy, có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Ngọc H đối với thửa 83, tờ bản đồ số 75 là chưa đảm bảo. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, vụ án đã được đưa ra xét xử nhiều lần, một số người liên quan đã có ủy quyền, người ủy quyền có mặt tại phiên tòa và họ đều đã có bản khai trong hồ sơ vụ án, các đương sự có mặt tại phiên tòa nhất trí xử vắng mặt đối với những người này. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, quyết định của Bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này là: Tranh chấp quyền sử dụng đất, mở lối đi chung, yêu cầu di dời tài sản trên đất, yêu cầu hủy giao dịch mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Theo Đơn khởi kiện, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp 120,9m² thuộc một phần thửa

83, tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (sau đây viết tắt là thửa 83).

[4] Thửa đất 83 hộ ông Trương Ngọc H đang quản lý, sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 229837 ngày 24 tháng 6 năm 1999, tờ bản đồ 75, tổng diện tích 179,4m², mục đích sử dụng đất vườn. Đối với các thửa đất 69, 70, có diện tích 55,6m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình hay tổ chức nào.

[5] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với trị giá đất tranh chấp không nhất trí với giá đã thỏa thuận; đề nghị Tòa án tiến hành trưng cầu giám định bản đồ, kết quả như sau:

[6] Về việc kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Qua Kết luận giám định tư pháp của ông Hoàng Văn T, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định kết quả bản trích đo của Công ty cổ phần tư vấn T Lạng Sơn thực hiện ngày 19/5/2020 và Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn thực hiện ngày 23/12/2020 đo đạc diện tích đất tranh chấp có sự chênh lệch tuy nhiên qua bảng đối chiếu vị trí tương ứng, so sánh khoảng cách, diện tích chênh lệch không lớn, từ điểm chênh lệch dao động từ 0,03m² cho đến 3,0m². Về cơ bản hình thể, các cách đất tranh chấp là tương đồng giữa hai đơn vị đo đạc, tuy nhiên sơ đồ khu đất tranh chấp do Công ty cổ phần tư vấn Tài nguyên số 1 Lạng Sơn có bảng đo tọa độ điểm nên sẽ giữ nguyên kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm, để làm căn cứ chứng minh.

[7] Qua việc trùng khớp bản đồ và kết quả đo đạc của 2 đơn vị đo đạc tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều thể hiện thửa đất 83 của ông Trương Ngọc H đã bị thửa 108 (ông Hoàng Văn K) và 109 (bà Giáp Thị N) và diện tích đường bê tông trồng lán, dù có sự chênh lệch về diện tích trồng lán giữa hai lần đo đạc nhưng không thay đổi về hình thể; nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích thửa đất 83 của nguyên đơn và thửa 44 của bị đơn không giáp nhau mà cách bởi một con đường mòn và thửa đất 83 thấp hơn thửa đất 44, điều này phù hợp với những lời khai của những người dân sinh sống tại khu vực. Năm 2013 bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C san đất đồi và đất thửa 44 xuống làm mặt bằng và san luôn đất thửa 83 cùng con đường cũ làm ranh giới giữa thửa đất 83 với thửa đất 44 xuống và làm lại con đường đi mới.

[8] Hiện nay hiện trạng diện tích đất tranh chấp đã bị biến dạng, con đường đất theo bản đồ địa chính 1997 đã không xác định được. Theo lời khai của bị đơn kháng cáo cho rằng con đường trước đây các hộ dân sử dụng để gánh nước có diện tích chiều rộng khoảng 1m tuy nhiên tại Công văn số 420/STNMT-

VPDKĐĐ của Sở T tình Lạng Sơn xác định đối với con đường dân sinh nhỏ có chiều rộng từ 1m – 2.5m phải được biểu thị trên bản đồ. Mặt khác, bản đồ địa chính phường C đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu, xác nhận và đưa vào sử dụng từ tháng 12 năm 1997 không nhận được sự phản ánh của cá nhân, tổ chức nào về sự sai lệch bản đồ. Như vậy, có thể khẳng định con đường đất được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1997 là con đường các hộ dân sử dụng vào mục đích gánh nước tại giếng làng và không có cơ sở để xác định có 02 con đường đi qua khu vực diện tích đất tranh chấp để đi vào thửa 69, 70 để gánh nước như phía bị đơn trình bày.

[9] Về giấy tờ pháp lý đối với thửa đất số 83: Trong quá trình quản lý sử dụng ông Trương Ngọc H đã sử dụng liên tục, không có tranh chấp, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00114 QSDĐ/85/1999/QĐ-UB(H) ngày 24/6/1999 cho hộ ông Trương Ngọc H, việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình các bị đơn bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C đều biết, nhất trí và không có ý kiến khiếu nại gì. Tại Sổ địa chính đứng tên chủ sử dụng đất là ông Trương Ngọc H và bà Vy Thúy Nga. Như vậy, có cơ sở để xác định gia đình ông Trương Ngọc H có quá trình quản lý, sử dụng, được Nhà nước thừa nhận đối với thửa đất số 83. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C cũng khẳng định tại khu vực đất tranh chấp gia đình bà chỉ có thửa đất số 44, cách thửa 83 một con đường, không có diện tích liền kề để có sự trùng chéo giữa ranh giới 02 thửa đất dẫn đến sự nhầm lẫn xác định sai vị trí thửa đất như bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C trình bày.

[10] Luật Đất đai quy định: Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất.

[11] Mặt khác, tại Công văn số 1917/UBND-TNMT ngày 07/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố L, cụ thể mục 4 và mục 6 của công văn đã nêu rõ: *"Mục 4: Đối chiếu hiện trạng (theo kết quả đo chỉnh lý bản đồ địa chính phường C mới đã được nghiệm thu) với hồ sơ địa chính cho thấy: Vị trí đường bê tông, xi măng hiện trạng có một phần diện tích trùng vào vị trí thửa đất số 83 có tổng diện tích 179,4m² tại tờ bản đồ địa chính số 75 của phường C; và tại mục 6: Đối chiếu hiện trạng (theo kết quả đo chỉnh lý bản đồ địa chính phường C đã được nghiệm thu) với hồ sơ địa chính cho thấy: Hiện trạng thửa đất hộ ông Hoàng Văn K, bà Giáp Thị N (do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị T) đang sử dụng không trùng khớp với sơ đồ thửa đất mà Chi nhánh V thành*

phố L lập để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn K và bà Giáp Thị N".

[12] Vì những phân tích trên có đủ căn cứ xác định: Diện tích 120,9m² có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 phường C, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đo vẽ năm 1998 thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình nguyên đơn ông Trương Ngọc H.

[13] Về việc định giá tài sản: Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm: Do hai đương sự thỏa thuận về giá đất nên xác định theo giá thỏa thuận là 9.000.000 đồng/m² (đất ở) tại khu đất I (thửa 83), tại khu đất II là 3.000.000/m² đồng (đất vườn) thửa 69, 70. Sau khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn không nhất trí với giá thỏa thuận như tại cấp sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa các đương sự nhất trí về giá đất ở theo thỏa thuận tại khu vực là 4.000.000 đồng/m²; tuy nhiên không thỏa thuận được về giá đất vườn (đất trồng cây hàng năm khác), Hội đồng định giá xác định giá tham khảo thực tế theo thị trường, gần khu vực tranh chấp với 03 cá nhân đã chuyển nhượng, chào giá với các giá là 5.000.000 đồng/m²; 5.500.000 đồng/m² và 6.000.000 đồng/m². Sau khi có giá tham khảo Hội đồng định giá trừ tiếp % giá theo vị trí, đường giao thông, hình dáng, các yếu tố hạ tầng, sử dụng phù hợp vào mục đích... và đưa ra mức giá chuyển nhượng theo thị trường sau khi trừ là 1.566.000 đồng/m². Hội đồng xét xử thấy giá mà 03 cá nhân đưa ra là giá mà họ mong muốn bán được, đã bán, đã mua theo thị trường chung. Không trừ % theo vị trí, hình dáng... như Hội đồng định giá trừ. Do vậy giá đất 1.566.000 đồng/m² là không phù hợp với thực tế. Hội đồng xét xử xác định trung bình giá của 03 cá nhân mà Hội đồng định giá tham khảo, phỏng vấn người nhận chuyển nhượng, người chuyển nhượng, người chào giá là 5.000.000 đồng + 5.500.000 đồng + 6.000.000 đồng : 3 = 5.500.000 đồng/m² với mức giá này là phù hợp và có căn cứ thực tế. Cần sửa mức giá đất mà các đương sự thỏa thuận tại cấp sơ thẩm, việc sửa là do khách quan.

[13.1] Đối với diện tích mà các hộ ông Hoàng Văn K (7,4m²), bà Giáp Thị N (38,3m²) chiếm dụng. Xét thấy các diện tích này bà T, bà C đã lấn chiếm từ thời điểm san đất đồi vào năm 2013, trước khi bán cho hộ ông Kiêm, bà Nga, nay trên các phần diện tích đất đã xây dựng công trình kiên cố, không thể tháo dỡ, di dời được, nên cần buộc các bà Hoàng Thị T, Hoàng Thị C liên đới thanh toán giá trị bằng tiền theo giá thực tế thị trường cho hộ ông Trương Ngọc H tương ứng với số diện tích đất mà hộ ông Kiêm, bà Nga đã lấn chiếm xuống thửa đất 83 của hộ ông Trương Ngọc H. Cụ thể, đất lấn chiếm bán cho ông Trần Bá C và ông C đã chuyển nhượng cho hộ ông Hoàng Văn K là 7,4m² x 5.500.000đ/m² = 40.700.000 đồng; đất lấn chiếm bà T, bà C bán cho bà Giáp Thị N là 38,3m² x 9.000.000đ/m² = 210.650.000 đồng. Tổng cộng 251.350.000

đồng, như vậy bà T, bà C mỗi người phải thanh toán 125.675.000 đồng cho hộ ông Trương Ngọc H đối với diện tích mà các hộ ông Hoàng Văn K (7,4m²), bà Giáp Thị N (38,3m²) lấn chiếm của ông H.

[13.2] Đối với diện tích đường bê tông xi măng 75,2m² do bà T, bà C chiếm dụng của hộ ông Trương Ngọc H, tính giá trị theo giá thị trường là 75,2m² x 5.500.000 đồng/m² = 413.600.000 đồng. Phần đất này hiện nay đã được xây dựng thành lối đi chung và xét thấy ngoài đường đi này thì không còn đường đi nào khác để các hộ ông Trương Ngọc H, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C đi vào nhà ở và các thửa đất ở bên trong, nên cần để lại lối đi này làm lối đi chung cho các hộ bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C, ông Trương Ngọc H. Do đó, cần tính giá trị để chia thành 3 phần buộc hộ bà T, bà C, ông H mỗi hộ phải chịu một phần, cụ thể chia theo phần thì mỗi người phải chịu 137.866.666 đồng tương ứng với 25,06m² đất ($75,2\text{m}^2/3 = 25,06\text{m}^2$). Vì vậy, bà T phải thanh toán 137.830.000 đồng và bà C phải thanh toán 137.830.000 đồng cho ông Trương Ngọc H, ông H không được bồi hoàn 25,06m² đất, đối với phần Ông H phải đóng góp 25,06m² đất thửa 83 để làm lối đi chung đi vào các thửa đất bên trong.

[13.3] Như vậy bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C phải liên đới bồi hoàn giá trị đất cho ông Trương Ngọc H tổng cộng là 527.010.000 đồng, chia theo phần mỗi người phải chịu 263.505.000 đồng.

[13.4] Bà T, bà C đã bỏ tiền vật liệu và tiền công xây dựng lối đi chung, cụ thể Tường kê tài liệu âm trị giá 15.002.800 đồng; đường láng bê tông, xi măng trị giá là 5.220.000 đồng. Tổng cộng 20.222.800 đồng. Do hộ bà T, bà C, ông H cùng đi chung nên mỗi người phải chịu 1/3 số tiền vật liệu và tiền công xây dựng, cụ thể mỗi người phải chịu 6.740.900 đồng. Tại phiên tòa bà T, bà C thừa nhận hộ ông Trương Ngọc H đã đóng góp 4.500.000 đồng, do đó còn buộc ông H phải đóng góp thêm tiền xây dựng cho bà T, bà C 2.240.900 đồng, cụ thể cho bà C 1.120.450 đồng và bà T 1.120.450 đồng. Ngoài ra trên đất còn có tài sản là 02 cột điện bê tông và 01 cây bơ, tuy nhiên các cột điện và cây bơ không ảnh hưởng đến lối đi chung nên không cần tháo dỡ, di dời, vì vậy ông H không cần thanh toán giá trị 02 cột điện và 01 cây bơ cho bà T, bà C.

[13.5] Buộc các hộ bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị T chấm dứt hành vi gây cản trở việc hộ gia đình ông Trương Ngọc H đi lại vào canh tác các thửa đất bên trong.

[14] Xét kháng cáo của các bị đơn: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

[15] Tại Bảng giao nhận diện tích thửa đất thì thửa đất số 83, tờ bản đồ địa chính số 75 phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn thể hiện tên chủ sử dụng là

ông Lộc Văn K (K) (là bác ruột của hai bị đơn) nhưng người ký nhận lại không phải là ông Lộc Văn K, mà là chữ ký của khối trưởng khối Đại T là ông Trương Văn H ký thay. Mặt khác, cùng thời điểm ông Trương Ngọc H kê khai cấp giấy CNQSD đất tại thửa đất nêu trên, ông Lộc Văn K (tên khác là K) cũng kê khai cấp giấy CNQSD đất có đất gần đó và được UBND thị xã (nay là thành phố) L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00067 QSDĐ/85/1999/QĐ-UB(H) ngày 24/6/1999 (cùng ngày với ông H) mà không kê khai đối với thửa đất số 83. Như vậy, không có căn cứ xác định gia đình ông Lộc Văn K (K) có đất tại diện tích đất tranh chấp. Theo sổ địa chính mà UBND Thành phố Lạng Sơn cung cấp.

[16] Tại cấp phúc thẩm Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Lộc Thanh Q vào tham gia tố tụng, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông Lộc Thanh Q là người làm chứng trong vụ án này.

[17] Đối với các tài sản và công trình khác trên diện tích đất tranh chấp tại khu vực I gồm: Tường kê tà luy âm, đường lán bê tông xi măng do bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị T; một phần công trình nhà gồm tường nhà, mái lợp, nền nhà lát gạch của ông Hoàng Văn K; một phần công trình nhà của bà Giáp Thị N gồm: Một phần mái tôn; tường rào; tường nhà; một phần nền nhà lát gạch hoa; một phần sân lán xi măng; 02 cột điện bê tông có kích thước; 01 cây bơ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định do bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị C đã bán phần đất lấn chiếm của ông Trương Ngọc H cho ông Hoàng Văn K và bà Giáp Thị N và đã nhận tiền mua bán đất. Hộ ông Hoàng Văn Kiêm, bà Giáp Thị N đã xây dựng công trình kiên cố, không thể di dời nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị C phải thanh toán giá trị diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Trương Ngọc H và hộ ông Hoàng Văn K được quyền quản lý, sử dụng 7,4m² đất trong thửa 83 và hộ bà Giáp Thị N được quyền quản lý, sử dụng 38,3m² đất trong thửa 83 theo quy định của pháp luật. Đồng thời cấp sơ thẩm cũng xác định con đường bê tông là lối đi chung của các hộ dân có đất phía bên trong gồm ông Trương Ngọc H, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C đi vào nhà ở và các thửa đất ở bên trong, nên cần giữ nguyên hiện trạng, tài sản trên lối đi chung (02 cột điện; 01 cây bơ) và buộc các hộ bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C, ông Trương Ngọc H, ông Hoàng Văn K, bà Giáp Thị N phải chịu trách nhiệm thanh toán phần giá trị của lối đi chung là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[18] Đối với thửa đất 69, 70 thuộc tờ bản đồ số 75 tại Rọ Áng, khối Đại Thắng, phường C, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Năm 2013, hộ bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị T đã thỏa thuận với hộ ông Trương Ngọc H để cho đổ đất đồi do bà san ủi từ thửa 44 xuống các thửa 69, 70 và đất sát giếng nước (bể

nước) thấp hơn thửa đất của bà T, bà C để lấp đất lấy mặt bằng tuy nhiên khi san lấp xong các bờ của thửa đất đã không còn để xác định ranh giới. Tại sổ mục kê do UBND phường C cung cấp xác định thửa 69 là do UBND phường Đ; thửa 70 là UBND phường C đứng tên quản lý. Cấp sơ thẩm đã xác minh (BL 414, 415) đối với cán bộ khu vực về nội dung trên thì được cung cấp thông tin như sau: Việc ghi nhận trên là do sai sót của cán bộ địa chính, còn nguồn gốc thửa đất số 69, 70 là do ông Trương Ngọc H quản lý sử dụng liên tục ổn định không có tranh chấp; thửa 68 do em trai bà Hoàng Thị C là ông Hoàng Văn T quản lý sử dụng. Đồng thời tại Biên bản lấy lời khai của đương sự bà Hoàng Thị T (BL 400) xác nhận: “Trước đây tôi cũng được thỏa thuận san đất đồi của tôi xuống thửa 69, 70 là thửa đất của ông H sử dụng, về hiện trạng khi chúng tôi thỏa thuận san đất đồi của tôi xuống thì còn bờ cao làm ranh giới. Sau khi san đất xuống thửa 69, 70 tôi còn trồng lại các cây đào cho ông H, vì trước đó vườn ông H trồng đào”. Điều này cũng phù hợp với thực tế hiện tại trên thửa đất có những cây đào do bà Hoàng Thị T đã trồng. Như vậy, có thể khẳng định ông Trương Ngọc H có quá trình quản lý, sử dụng diện tích hai thửa đất 69, 70 là có cơ sở. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc H là đúng pháp luật phù hợp với các quy định của Điều 100, 101 của Luật đất đai nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trương Ngọc H, buộc hộ bà Hoàng Thị C trả lại thửa đất 69, 70.

[19] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo về giá trị quyền sử dụng đất của bị đơn bà Hoàng Thị T (T), Hoàng Thị C (B). Việc sửa Bản án sơ thẩm là do tình tiết mới, cấp sơ thẩm không có lỗi.

[20] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và giám định chồng ghép bản đồ tại sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định chồng ghép bản đồ, bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định chồng ghép bản đồ theo quy định của pháp luật. Tổng chi phí là 21.600.000 đồng, ông Trương Ngọc H đã nộp 21.600.000 đồng tiền tạm ứng, nay buộc bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị T phải liên đới hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản và chồng ghép bản đồ cho ông Trương Ngọc H là 21.600.000 đồng, cụ thể mỗi người phải chịu 10.800.000 đồng.

[21] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm do bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C yêu cầu cấp phúc thẩm gồm chi phí thuê đơn vị đo đạc số tiền là: 23.036.000 đồng, Kết quả đo đạc không được làm căn cứ chấp nhận. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị C phải cùng liên đới chịu. Đối với chi phí định giá tài sản hết 2.400.000 đồng, kết quả định giá tài sản có căn cứ áp dụng một phần, căn cứ

vào Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên ông Trương Ngọc H phải chịu 1/3 là 800.000 đồng chi phí định giá tài sản cho bà T, Bà C

[22] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị T (T), Hoàng Thị C (B) Phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo giá ngạch tương ứng với số tiền bồi hoàn. Bà Hoàng Thị C (B) phải chịu thêm án phí Dân sự sơ thẩm về tranh chấp thừa 69,70.

[23] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, Bà Hoàng Thị T (T), Hoàng Thị C (B) không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm trả lại tiền tạm ứng án phí mà hai bà đã nộp.

[24] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn ý kiến nào phù hợp với nhận định trên nêu được chấp nhận; nhận định nào không phù hợp với nhận định nêu trên thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T (T) và bà Hoàng Thị C (B); Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 158; 164; 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, 100, 101 và Điều 105, 166, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 9, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 157; 165; 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; điểm a, b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc H yêu cầu quản lý, sử dụng diện tích 39,7m² (không sổ thửa đất) có các phía tiếp giáp sau: Phía Bắc giáp đất thửa 83 mũi nhọn (điểm G) không có kích thước; phía Nam giáp đất thửa 68 dài 0,39m; phía Đông giáp đất các thửa 65, 66, 57 và 83 dài gấp khúc 3,16m + 6,24m + 9,35m + 3,87m; phía Tây giáp đường bê tông, xi măng chiều dài gấp khúc 2,11m + 4,09m + 15,68m, 7m² (có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc H buộc bà Hoàng Thị C (B) và bà Hoàng Thị T (T) phải liên đới bồi hoàn giá trị tương ứng với diện tích đất đã lấn chiếm của thửa đất 83 thuộc tờ bản đồ số 75 tại R, Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn(đã trừ giá trị đất mà ông Trương Ngọc H đóng góp làm đường) số tiền là 527.010.000 đồng (Năm trăm hai mươi bảy

triệu không trăm mười nghìn đồng) và chia theo phần bà Hoàng Thị C (B) phải chịu 263.505.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba triệu năm trăm linh năm nghìn đồng); bà Hoàng Thị T (T) phải chịu 263.505.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba triệu năm trăm linh năm nghìn đồng), để bồi hoàn cho hộ ông Trương Ngọc H.

2.1. Diện tích S3 75,2m²: các đỉnh thửa BCNGHML là lối đi chung (Có sơ đồ kèm theo miêu tả các phía tiếp giáp).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Ngọc H đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B) với bà Giáp Thị N và hộ ông Hoàng Văn K vì đã buộc bà T, bà C thanh toán giá trị quyền sử dụng đất thửa 83 nêu trên. Hộ ông Hoàng Văn K được quyền quản lý, sử dụng 7,4m² đất trong thửa 83 và hộ bà Giáp Thị N được quyền quản lý, sử dụng 38,3m² đất trong thửa 83 (có sơ đồ kèm theo miêu tả các phía tiếp giáp).

2.2. Buộc hộ ông Trương Ngọc H phải thanh toán tiền đóng góp làm lối đi chung do đổ bê tông và láng xi măng, kê gạch chân tà luy âm lối đi và giá trị tài sản là 6.740.900, được trừ 4.500.000 đồng hộ ông H đã đóng góp, nay ông H còn phải trả lại cho bà Hoàng Thị T (T) 1.120.450 đồng (*một triệu một trăm hai mươi nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*) và trả lại cho bà Hoàng Thị C (B) 1.120.450 đồng (*một triệu một trăm hai mươi nghìn, bốn trăm năm mươi đồng*).

3. Buộc hộ bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B) chấm dứt hành vi tranh chấp, cản trở việc hộ ông Trương Ngọc H đi lại lối đi chung qua thửa đất 83 để đi vào canh tác các thửa đất phía bên trong.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc H buộc hộ bà Hoàng Thị C (B) phải trả lại thửa đất tranh chấp của thửa đất 69, 70 thuộc tờ bản đồ số 75 Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn có các phía tiếp giáp sau: Phía Đông - Bắc giáp đất và tường gạch ba banh hộ ông Trương Ngọc H có chiều dài gấp khúc 3,66m + 3,44m + 1,35m + 1,65m + 1,77m; phía Đông - Nam giáp đất bà Hoàng Thị C đang sử dụng có chiều dài 8,85m; phía Tây - Nam giáp đất bà Hoàng Thị C đang sử dụng có chiều dài gấp khúc 3,62m + 5,45m + 3,63m + 4,76m; phía Tây - Bắc giáp đất thửa 69 điểm mũi nhọn (điểm O) không có kích thước. Tổng diện tích đất tranh chấp thuộc hai thửa 69, 70 là 55,6m² (có sơ đồ kèm theo).

Buộc hộ bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B) chấm dứt hành vi tranh chấp đối với các thửa đất nêu trên. Hộ ông Trương Ngọc H có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

5. Buộc ông Trương Ngọc H phải thanh toán số tiền cho bà Hoàng Thị C (B) tương đương giá trị tài sản trên thửa đất 69, 70 gồm: 20 cây Đào; 01 cây Xoài; 01 cây Quất, tổng trị giá là 3.577.000 đồng và một phần bể chứa nước tưới rau (giếng nước), trị giá toàn bộ bể nước là 3.424.560 đồng. Tổng cộng số tiền ông Trương Ngọc H phải thanh toán cho bà Hoàng Thị C (B) là 7.111.560 đồng. Hộ ông Trương Ngọc H được quyền sở hữu các tài sản sau: 20 cây Đào; 01 cây Xoài; 01 cây Quất và một phần bể chứa nước tưới rau do bà Hoàng Thị C xây

năm 2014 bằng gạch bê tông, dài 5,75m, rộng 2,2m, sâu 2m, dày 18cm, khối xây bê 5,7m³.

6. Về chi phí tố tụng

6.1. Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Tổng chi phí là 21.600.000 đồng, ông Trương Ngọc H đã nộp 21.600.000 đồng tiền tạm ứng, nay buộc bà Hoàng Thị C và bà Hoàng Thị T phải liên đới hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định chồng ghép bản đồ cho ông Trương Ngọc H là 21.600.000 đồng, cụ thể mỗi người phải chịu 10.800.000 đồng (*mười triệu tám trăm nghìn đồng*). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trương Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Hoàng Thị C (B) và bà Hoàng Thị T (T) không thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6.2. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B) phải chịu chi phí thuê đơn vị đo đạc số tiền là: 23.036.000 đồng, Hai bà đã nộp và đã chi phí hết. Chi phí định giá tài sản hết 2.400.000 đồng, ông Trương Ngọc H phải chịu 1/3 là 800.000 đồng chi phí định giá tài sản hoàn trả cho bà Hoàng Thị T (T), bà Hoàng Thị C (B).

7. Nghĩa vụ chịu lãi chậm trả

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí sơ thẩm: Bà Hoàng Thị C (B) phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất và 13.175.250 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch, bà Hoàng Thị T (T) phải chịu 13.175.250 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước.

- Trả lại cho ông Trương Ngọc H 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2015/0002128 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

9. Về án phí phúc thẩm: Hoàng Thị C (B), bà Hoàng Thị T (T) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị C, bà Hoàng Thị T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA 2015/0002396 và AA2015/0002395 ngày 1/10/2020 tại Chi cục T Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20-9-2021)./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; Phòng KTNV&THA;
- TAND tp. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CC T tp. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người BVQVLIHP của đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Lộc Sơn Thái