

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 36/2022/DS-PT
Ngày: 07-9-2022
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam
Bà Nguyễn Thị Như

- N ký phiên tòa: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 141b/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn T.N, huyện H, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Bị đơn: Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn T.N, huyện H, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng: Đại diện theo ủy quyền Bà Đinh Thị L – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện H, tỉnh Cao Bằng (theo giấy ủy quyền số 894/GUQ – UBND ngày 04 tháng 4 năm 2022); vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Ma Thị A, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn T.N, huyện H, tỉnh Cao Bằng; có mặt

- Bà Hoàng Thị L.P, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường H.C, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; có mặt

- Cháu Hoàng Anh E; sinh ngày 21/3/2007. Địa chỉ thường trú: Xóm G, thị trấn X, huyện H, tỉnh Cao Bằng; Địa chỉ tạm trú: Tổ dân phố 1, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Anh E: Bà Đường Thị O, sinh năm 1980; Địa chỉ thường trú: Xóm G, thị trấn X, huyện H, tỉnh Cao Bằng; Địa chỉ tạm trú: Tổ dân phố 1, phường Đ, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị T; bị đơn Hoàng Văn V; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày:

Từ năm 1983 gia đình bà làm nhà trên thửa đất số 407, tờ bản đồ số 5 (theo bản đồ năm 1997). Nguồn gốc của thửa đất này là của ông K trước đây sống ở phố H.T, thị trấn T.N đã chuyển vào miền Nam sinh sống (bà T không rõ địa chỉ cụ thể ông K ở đâu). Trước đây ông K cho ông B thửa đất này trồng chuối chăn lợn, ông B lại để cho gia đình bà, sau khi biết ông B để đất cho gia đình bà T sử dụng ông K có hỏi thì gia đình bà T đã đưa cho ông K ít tiền nhưng hai bên không làm giấy tờ mua bán gì. Thửa đất này chỉ có một phần là đất, còn lại là đất hoang, đá to nhỏ xen lẫn cây cối um tùm. Ranh giới thửa đất này phía trước giáp đường đi chợ huyện, phía bên phải giáp rẫy nhà bà N, sau này bà N bán cho vợ chồng bà C, ông D, sau đó ông D lại bán cho ông Nông Sỹ B; phía sau giáp một phần đất của ông B, một phần giáp với một cái ao; phía trái có một dải đá dài, cao khoảng 1,5m kéo dài từ phía đường vào dọc theo thửa đất, bên cạnh là thửa đất 405a của nhà ông Hoàng Văn Q (bố đẻ ông Hoàng Văn V).

Năm 1983 khi làm nhà gia đình bà phải xin giấy phép nổ mìn phá đá để làm nền nhà, ban đầu làm nhà ngói to rộng 9m, hai đầu hồi rộng 2m. Phía trước nhà có sân và một vườn rau, phía sau cũng là vườn rau và chuồng lợn, sau nữa là ao và khu đất hoang. Một năm sau gia đình bà thuê người gánh đất bù cải tạo khu đất trũng cạnh đầu hồi phía trước nhà và sau hòn đá to cạnh đường làm bếp, gia đình bà có một cái giếng nước nằm trong lòng hòn đá to

của địa hình tự nhiên tạo thành.

Sau đó vài năm gia đình ông Q mua đám rẫy ở sau nhà bà là thửa 406, tờ bản đồ số 5. Do khu đất đó là đất lầy đá mùa mưa nước ngập đi lại rất khó khăn nên được một thời gian gia đình nhà ông Q chuyển nhà ra gần đường dựng nhà ở thửa 405a, tờ bản đồ số 5. Gia đình ông Q cũng đào một cái giếng tròn xây thành cao khoảng 1m ở gần giếng nhà bà T. Từ đó hai bên gia đình lấy mốc giếng nước nhà ông Q làm mốc ranh giới đất đai giữa hai nhà, tính từ mép giếng nhà ông Q sang phía đất ông Q là đất nhà ông Q, từ mép giếng nhà ông Q sang phía đất nhà bà T là đất nhà bà T.

Năm 1997 Nhà nước mở rộng làm đường to từ chợ H.T đến Trường Dân tộc Nội trú T.N, ngày 17/10/1997 đại diện Ủy ban nhân dân huyện (UBND) huyện đã lập biên bản giải phóng mặt bằng, diện tích nhà ông Q được đền bù là 82,15m², chiều dài mặt đư

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 36/2022/DS-PT

Ngày: 07-9-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

- N ký phiên tòa: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 141b/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn T.N, huyện H, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Bị đơn: Ông Hoàng Văn V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn T.N, huyện H, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng: Đại diện theo ủy quyền Bà Đinh Thị L – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện H, tỉnh Cao Bằng (theo giấy ủy quyền số 894/GUQ – UBND ngày 04 tháng 4 năm 2022); vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

ờng là 15,5m.

Năm 1999 thửa đất số 407, tờ bản đồ số 5 của gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên chồng bà là ông N-T, diện tích được cấp là 282m². Thửa đất chưa được cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ năm 2009 do mỗi lần bà T đến UBND thị trấn làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ ông V đều cản trở vì cho rằng gia đình bà lấn chiếm đất các thửa liền kề của ông V.

Theo bản đồ năm 2009 thửa đất của gia đình bà có diện tích 335,5m², nguyên nhân diện tích thửa đất tăng lên là do năm 2003 Nhà nước làm đường đã phá tảng đá to cạnh đường gần với giếng và sân bép nhà bà đi nên chiều dài mặt đường thửa đất của gia đình bà tăng lên. Còn phần đằng sau thửa đất cũng tăng diện tích do năm 2005 do gia đình bà và gia đình ông V cùng nhau bù đất làm nền nhà, gia đình bà bù đất từ mép giếng nhà ông V sang phía đằng sau nhà bà, lấp một phần cái ao nay là góc ngoài của nhà vệ sinh của nhà bà T, ở đằng sau nhà có một phần đất của gia đình ông Nông Sỹ B nhượng lại cho gia đình bà cho nên sau khi bù đất diện tích thửa đất tăng lên.

Khoảng năm 2005 - 2006 gia đình bà phá nhà gỗ xây nhà ở hiện tại, xây hai phòng hát (phòng hát 1 và phòng hát 2), một phòng khách và nhà vệ sinh.

Năm 2011 gia đình bà sửa lại phòng hát 1, phòng hát 2 và xây thêm phòng hát 3. Phòng hát này xây phía trong bờ kè gia đình bà xây năm 2005, bà cũng xây cả tường rào bao quanh từ phòng hát ra đường. Nhưng lúc xây tường rào, bà Nông Thị Y là dì ruột của ông V cho rằng nhà bà lấn đất đã yêu cầu bà xây tường rào lùi vào trong sân nhà bà 0,5m nên hiện tại tường rào nhà bà còn cách mép giếng nhà ông V gần bằng 1,5m.

Cùng năm 2011, sau khi ông Đ anh trai ông V chết chị dâu ông V là bà Đường Thị O khởi kiện yêu cầu Tòa án chia thừa kế tài sản chung của bố mẹ để lại nhưng khi ra Tòa các anh chị em trong gia đình không ai cho Tòa án biết hai bên đang có tranh chấp ranh giới đất chưa được giải quyết. Tòa án đã quyết định sử dụng một phần là 38m² của thửa đất số 127, tờ bản đồ số 56 làm đường đi chung vào các thửa đất 41, 42, tờ bản đồ số 56. Trong 38m² đường đi chung này còn có một phần đất của gia đình bà trong đó, vì lúc trước hai bên gia đình đã xác định mốc ranh giới đất của hai bên gia đình là giếng nước của nhà ông V.

Tại đơn yêu cầu khởi kiện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp, buộc ông V trả lại cho bà 25,5m² đất nằm trong đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa bà T yêu cầu ông V trả lại diện tích nằm trong đường đi chung vào các

thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 là 27,6m².

Đối với yêu cầu phản tố của ông V nếu như yêu cầu của ông V có căn cứ bà T đề nghị HĐXX xem xét giữ nguyên hiện trạng sử dụng, bà nhất trí thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất lấn chiếm.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 09/7/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn Hoàng Văn V trình bày:

Gia đình ông V có 03 anh chị em là Hoàng Ngọc Đ, Hoàng Thị Lan P và Hoàng Văn V. Từ năm 1996 - 1998 bố mẹ ông V là ông Hoàng Văn Q và bà Nông Thị L lần lượt qua đời để lại cho các con 03 thửa đất trong đó có 02 thửa đất 405a và 406, tờ bản đồ số 5 đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị T.

Theo bản đồ năm 1997 thửa đất số 406, tờ bản đồ số 5 có tổng diện tích là 1.110,8m², theo bản đồ năm 2009 là các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 có tổng diện tích là 1.070,8m². Thửa đất này do bố mẹ ông mua với bà Hồng Thị F (đã chết), có giấy bán nhượng kèm theo. Năm 2011 được nhà nước cấp GCNQSDĐ mang tên Hoàng Văn V và Ma Thị A.

Theo bản đồ năm 1997, thửa đất số 405a, tờ bản đồ số 5 có diện tích 236m², theo bản đồ năm 2009 là thửa 127, tờ bản đồ số 56 có diện tích 156m², tính cả phần diện tích 38m² sử dụng làm đường đi chung theo Bản án của Tòa án tỉnh Cao Bằng đã tuyên thì thửa 127 có tổng diện tích là 194m². Nguồn gốc thửa đất này là bố mẹ ông trao đổi với ông Hoàng Văn U có giấy cam kết và xác nhận của UBND xã Đa Thông kèm theo. Thửa đất này trước đây có một phần diện tích Nhà nước thu hồi để sử dụng làm đường, gia đình ông đã được nhận bồi Nồng đối với phần diện tích bị chiếm dụng.

Từ năm 2001 các anh chị em trong gia đình đều đi làm ăn xa, khi đó gia đình bà T đã bù đất san nền xây dựng các công trình lấn sang hai thửa đất trên của gia đình ông.

Năm 2004 ông làm đơn kiến nghị xóm hòa giải tranh chấp nhưng không thành. Năm 2007 anh trai ông là Hoàng Ngọc Đ chết. Năm 2009 cháu Hoàng Anh E và mẹ là bà Đường Thị O yêu cầu Tòa án chia tài sản chung thừa kế của bố mẹ để lại. Các phần đất được chia cụ thể đã được thể hiện trong Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2011/DS-PT ngày 19/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng. Thời điểm chia thừa kế tài sản do các anh chị em trong gia đình không ai trình bày cho Tòa án biết việc bà T lấn chiếm đất của gia đình nên Tòa án đã căn cứ diện tích các thửa đất theo bản đồ năm 2009 để chia thừa kế tài sản. Năm 2013 ông tiếp tục làm đơn kiến nghị lên UBND thị trấn T.N để được giải quyết tranh chấp nhưng không được trả lời.

Qua so sánh bản đồ năm 1997 và bản đồ năm 2009 ông V thấy thửa đất 407 (nay là thửa 56) của bà T tăng diện tích từ 282m^2 lên $335,5\text{m}^2$. Thửa đất 406 (nay là thửa 41, 42) của gia đình ông bị giảm diện tích từ $1.110,8\text{m}^2$ xuống $1.070,8\text{m}^2$; thửa đất số 405a (nay là thửa 127) giảm diện tích từ 236m^2 xuống 194m^2 (đã tính cả đường đi chung 38m^2), do vậy phần diện tích tăng lên của thửa 407 nhà bà T là lần sang hai thửa 405a, 406 của gia đình ông V.

Tại đơn yêu cầu phản tố ông V yêu cầu bà T trả lại diện tích đất $190,4\text{m}^2$. Trong đó phần giáp đường đi chung, thửa 127, tờ bản đồ 56 là $66,5\text{m}^2$; phần giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 là $123,9\text{m}^2$ và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất tranh chấp.

Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa ông V yêu cầu bà T trả lại tổng diện tích đất lần chiếm là $191,2\text{m}^2$. Trong đó phần giáp đường đi chung là $64,7\text{m}^2$; Phần giáp thửa 41, 42 tờ bản đồ số 56 là $126,5\text{m}^2$; giữ nguyên yêu cầu bà T tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên phần đất lần chiếm. T hợp yêu cầu phản tố của ông được chấp nhận, nếu diện tích đất được trả lại ít hơn diện tích tối thiểu để chia tách thửa theo quy định pháp luật ông đề nghị HĐXX yêu cầu bà T thanh toán cho ông giá trị quyền sử dụng của phần đất lần chiếm, nếu diện tích đất được trả lại đủ điều kiện để chia tách một thửa mới theo quy định pháp luật ông yêu cầu bà T trả lại phần đất đã lần chiếm và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất.

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 08/6/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Ma Thị A trình bày:

Bà và ông Hoàng Văn V kết hôn từ năm 2009. Sau khi kết hôn vợ chồng bà sinh sống tại huyện B.L, tỉnh Cao Bằng, đến năm 2012 mới chuyển về thị trấn T.N sinh sống. Năm 2012 hình thể, ranh giới các thửa đất đã như hiện trạng, các anh chị em trong gia đình đã chia thừa kế xong nên về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như thế nào bà không rõ. Hiện nay bà chỉ quản lý, sử dụng các phần đất ông V được chia theo Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đã tuyên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T bà không nhất trí vì qua so sánh bản đồ năm 1997 và bản đồ năm 2009 các thửa đất của gia đình ông V đều bị giảm diện tích còn thửa đất nhà bà T diện tích lại tăng lên. Do đó, bà nhất trí với yêu cầu phản tố của ông V, đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bà T trả lại tổng diện tích $191,2\text{m}^2$ đã lần chiếm và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất lần chiếm. Tại phiên tòa, bà A nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của ông V đã trình bày.

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 15/9/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa

án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Lan P trình bày:

Bà P là chị gái ruột của ông Hoàng Văn V, họ và tên từ khi khai sinh đến nay là Hoàng Thị Lan P. Năm 2011 bà được trực tiếp tham gia giải quyết vụ án chia thừa kế tài sản chung của bố mẹ để lại, Bản án số 35/2011/DS-PT ngày 12/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng ghi họ tên của bà là Hoàng Thị P là không chính xác.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ của các thửa đất 406, 405a, tờ bản đồ 5 đúng như ông V trình bày. Thời điểm gia đình bà T bù đất lấy mặt bằng xây dựng các công trình hiện tại hai vợ chồng ông V, bà A còn sinh sống ở trong huyện B.L, bà T chỉ thông báo cho bà Nông Thị Y (dì ruột của bà P và ông V) biết. Bà Y và bà có bảo bà T phải xây đúng ranh giới nhưng bà T vẫn cố tình xây tường rào lấn sang phần đất của gia đình bà. Năm 2011, chị dâu bà là bà Đường Thị O làm đơn khởi kiện vụ án chia thừa kế đối với các thửa đất bố mẹ để lại trong đó có thửa 405a, 406. Việc tranh chấp đất đai giữa hai gia đình đã xảy ra từ trước vụ án chia thừa kế, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án không ai nhắc đến việc này với Tòa án vì lúc đó gia đình bà đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được cấp năm 1999.

Nay bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông V trả lại 27,6m² đất nằm trong đường đi chung bà không nhất trí, vì diện tích đất này thuộc thửa đất số 405a gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999. Ngoài ra, so sánh bản đồ năm 1997 và bản đồ năm 2009 diện tích đất của các thửa 405a, 406 đã bị giảm đi nhiều, còn thửa đất của bà T lại tăng lên chứng tỏ bà T còn lấn chiếm sang đất của gia đình bà nên bà nhất trí với yêu cầu phản tố của ông V đề nghị HĐXX xem xét yêu cầu bà T trả lại 191,2m² đất đã lấn chiếm và tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa, bà P hoàn toàn nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của ông V đã trình bày.

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 15/9/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Anh E là bà Đường Thị O trình bày:

Bà O là mẹ đẻ của cháu Hoàng Anh E, chị dâu của ông Hoàng Văn V và bà Hoàng Thị Lan P. Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp bà không biết vì khi về làm dâu thì gia đình ông Hoàng Văn Q đã quản lý và sử dụng các thửa đất này.

Năm 2007 chồng bà mất, được một vài năm thì bà T xây tường rào giáp với đường đi chung bây giờ. Năm 2011, khi bà khởi kiện vụ án chia tài sản chung thì đã có tường rào và các công trình phòng hất do bà T xây như hiện nay. Đường đi chung đi vào thửa đất số 41, 42, tờ bản đồ 56 mà Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng

tuyên trong Bản án số 35/2021/DSPT ngày 12/9/2011 được đo từ sát mép tường rào của nhà bà T, chiều rộng 02m, chiều dài 19m, diện tích 38m². Trong thời gian giải quyết vụ án chia tài sản chung, ông V, bà P, bà Y cũng không ai có ý kiến gì về việc bà T lấn chiếm đất của gia đình.

Sau khi Bản án số 35/2011/DS-PT ngày 12/9/2011 của Tòa án tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật, cháu Hoàng Anh E được quyền quản lý, sử dụng 156m² đất của thửa 127, tờ bản đồ 56 và 1/3 diện tích các thửa 41, 42, tờ bản đồ 56 (356,9m²). Năm 2015, 1/3 diện tích các thửa 41, 42, tờ bản đồ 56 (356,9m²) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà, hiện nay là thửa 136 tờ bản đồ số 56 (diện tích 356,9m²). Còn thửa đất số 127 (diện tích 156m²) đến năm 2017 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà O.

Nay bà T yêu cầu ông V trả lại 27,6m² đất nằm trong diện tích đường đi chung, bà không đồng ý, vì trước đây bà T đã tự xác định ranh giới đất đai của mình và tự xây tường rào để khẳng định ranh giới rồi, bây giờ bà T yêu cầu ông V trả phần đất nằm ngoài tường rào là không có căn cứ, trái với hành động bà tự xây bức tường để khẳng định ranh giới. Đối với yêu cầu phản tố của ông V buộc bà T trả lại 191,2m² và tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm trên đất, bà O đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt bà O giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, T hợp yêu cầu phản tố của ông V được chấp nhận bà O đề nghị HĐXX xem xét cho cháu Hoàng Anh E được nhận một phần tỷ lệ bằng ông V và bà P vì phần đất đó vẫn là tài sản chung của bố mẹ để lại.

Theo công văn số 148/UBND-TNMT ngày 18/01/2022 và tại phiên tòa Ủy ban nhân dân huyện H có quan điểm: UBND huyện cấp GCNQSDĐ thửa số 405a cho ông Hoàng Văn Q, thửa 407 cho ông N – T là đúng trình tự, thủ tục theo Luật đất đai năm 1993 và Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1988 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ. Căn cứ bản đồ địa chính năm 1997, đơn xin cấp GCNQSDĐ, các bên không có tranh chấp, căn cứ các giấy tờ liên quan đến các thửa đất cấp cho thửa 405a, 407 có đủ điều kiện để tổ chức đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xét cấp GCNQSDĐ trên cơ sở bản đồ có tọa độ, được kiểm tra đảm bảo chính xác rõ vị trí, hình thể, diện tích, chủ sử dụng, phù hợp với hiện trạng sử dụng tại thời điểm đăng ký GCNQSDĐ; việc cấp GCNQSDĐ năm 2011 của thửa 41, 42, tờ bản đồ 56 cho Ông Hoàng Văn V và Bà Ma Thị A theo bản đồ địa chính 2009 là đúng diện tích, trình tự, thủ tục theo dự án cấp đổi, cấp mới GCNQSDĐ, có đơn xin cấp, xác nhận của chính quyền địa phương, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch xây dựng, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ UBND huyện không nhận

được đơn khiếu nại hay phản ánh về tình trạng tranh chấp đất đai.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm: Thửa đất 405a của gia đình ông V đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn Q (bố đẻ ông V) năm 1999. Do bố mẹ mất sớm, các anh chị em trong gia đình ông V đều đi làm ăn xa nên quá trình sử dụng đất bà T đã lấn chiếm sang các thửa 405a, 406 của gia đình ông V. Các thửa đất 405a, 406, 407, tờ bản đồ số 5 trên bản đồ năm 1997 thể hiện ranh giới liền kề, không có phần đất hoang nào trong đó. Việc cấp GCNQSDĐ đã được các cơ quan nhà nước thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định, cấp đúng diện tích người sử dụng đất xin cấp. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định được diện tích đất lấn chiếm, những nội dung bà T đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều không có cơ sở nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông V, yêu cầu bà T trả lại tổng diện tích đã lấn chiếm là 191,2m² và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất lấn chiếm.

Tại bản án số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 150, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 262, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 15, 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; Điều 164, 175, 176, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T về yêu cầu bị đơn Hoàng Văn V trả lại diện tích đất 27,6m² nằm trong đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hoàng Văn V về yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích 126,5m² giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị T sử dụng diện tích 126,5m² giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56. Tứ cận:

- Phía Nam (nằm trong thửa 56, tờ bản đồ 56) dài 17,44m
- Phía Đông (là bờ tường rào xây) rộng 6,78m
- Phía Bắc (giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ 56) dài 18,38m
- Phía Tây (giáp thửa 55, tờ bản đồ 56) rộng 7,27m

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Hoàng Văn V về yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích $64,7m^2$ giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 là $32,8m^2$.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng, buộc nguyên đơn Nguyễn Thị T phải thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất $32,8m^2$ cho bị đơn Hoàng Văn V và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Lan P, Hoàng Anh E (người đại diện hợp pháp Đường Thị O) số tiền là: $32,8m^2 \times 1.700.000đ/m^2 = 55.760.000đ$ (*Năm mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Giao cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng $32,8m^2$ và các công trình đã xây dựng trên đất. Tứ cận:

- Phía Nam giáp đường 204 rộng 2,4m
- Phía Tây thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 56 dài 18,4m
- Phía Bắc thuộc thửa 56, tờ bản đồ 56 rộng 2,4m
- Phía Đông giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 dài 18,4m

5. Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.600.000đ (*Năm triệu sáu trăm nghìn đồng*) và chi phí định giá tài sản 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) theo phiếu thu số T02 ngày 12/10/2021 và tạm ứng chi phí định giá tài sản 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) theo phiếu thu số T05 ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Nguyên đơn T phải thanh toán cho bị đơn Hoàng Văn V chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) theo phiếu thu số T03 ngày 12/10/2021 và chi phí định giá tài sản 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) theo phiếu thu số T04 ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

6. Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2021/01426 ngày 31/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: $55.760.000đ \times 5\% = 2.788.000đ$ (*Hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

Bị đơn Hoàng Văn V được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai số AB/2012/01433 ngày 21/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/5/2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng, không nhất trí với quyết định tuyên trả lại phần diện tích 32,8m² cho gia đình anh Hoàng Văn V.

Ngày 09/5/2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Hoàng Văn V; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất mà gia đình nguyên đơn lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà T phải trả lại phần diện tích 32,8m² cho gia đình anh Hoàng Văn V. Lý do kháng cáo như sau: Thứ nhất, trong quá trình thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án, trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án nhân dân huyện H chỉ đo phần diện tích đất của gia đình tôi mà không đo phần diện tích đất của gia đình ông V; Thứ hai: Tại biên bản thỏa thuận tại xóm, giữa gia đình tôi và gia đình ông Hoàng Văn V đều cùng xác nhận tại phần đất giữa hai gia đình có cái giếng nước làm căn cứ để đo xác định ranh giới và diện tích thực tế sử dụng nhưng Tòa án không xem xét thẩm định mà chỉ căn cứ vào diện tích đất hai gia đình đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phán quyết là không chính xác, vì phần đất tranh chấp này mặc dù gia đình tôi chưa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình tôi đã sử dụng ổn định từ năm 1982 cho đến nay, có làng xóm chứng kiến mà nay gia đình ông Hoàng Văn V lại kê khai phần diện tích này vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V mà Tòa án không xem xét là không đúng.

Bị đơn Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P thống nhất trình bày: Không nhất trí với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H. Lý do: Về nguồn gốc đất hiện nay có tranh chấp là của bố mẹ tôi để lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 mang tên ông Hoàng Văn Q thuộc thửa đất 405a. Sau khi gia đình tôi chia tài sản chung vào năm 2011 mới hình thành lối đi chung, cụ thể lối đi chung của gia đình tôi để đi lại sát đất của bà T. Bà T đã lấn chiếm lấy đi phần đất

lối đi chung của gia đình tôi. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định bà T lấn chiếm phía giáp đường 204 rộng 2,4m; phía giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 dài 18,4m; Phía bắc giáp thửa 56 tờ bản đồ 56 rộng 2,4m; phía tây thuộc thửa 56, tờ bản đồ 56 dài 18,4m với tổng diện tích lấn chiếm là 44,16m². Nhưng quyết định của bản án sơ thẩm chỉ xem xét cho tôi là 32,8m². Sau khi kháng cáo tôi đã nhận được quyết định đình chỉ, bổ sung bản án của Tòa án nhân dân huyện H do vậy tại phiên tòa phúc thẩm tôi xin rút kháng cáo về nội dung này. Đối với phần đất có diện tích 126,5m² giáp thửa 41, 42 tờ bản đồ 56 có nguồn gốc là của bố mẹ tôi để lại, bà T lấn chiếm tôi đã có yêu cầu chính quyền địa P giải quyết nhưng chưa được giải quyết nên khi đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đã kê phần đất không tranh chấp, nay Tòa án xác định đất không có chủ là không đúng, tôi yêu cầu được quản lý, sử dụng 126,5m² theo như biên bản ngày 04/5/2022 của UBND thị trấn T.N đã xác định về diện tích bà T lấn chiếm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Hoàng Văn V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P rút một phần kháng cáo về diện tích thửa đất bà T lấn chiếm 32,8m², do vậy đề nghị HĐXX đình chỉ phần kháng cáo này. Phần kháng cáo còn lại đối với phần diện tích 126,5m² không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022 ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, bị đơn có yêu cầu phản tố. Các đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại tổ dân phố 3, thị trấn T.N, huyện H, tỉnh Cao Bằng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Ngày 21 tháng 4 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện H tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/TCDS-ST. Ngày 04/5/2022, nguyên đơn Nguyễn Thị T có

đơn kháng cáo gửi đến Tòa án. Ngày 06/5/2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Hoàng Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P. Đơn kháng cáo của các đương sự được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng qui định của pháp luật. Như vậy, đơn kháng cáo của các đương sự là hợp pháp, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T: Bà T kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên bà phải trả lại diện tích lấn chiếm cho ông V với diện tích là 32,8m² với lý do phần đất này của gia đình bà nhưng bị gia đình ông V kê khai vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông V. HĐXX xét thấy:

Tại công văn số 24/CV-VPĐK ngày 21/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 20/01/2022, Công văn số 18/CV-CNVP ngày 15/4/2021 xác định diện tích, kích Nóc cạnh thửa của các thửa 405a và 407 như sau:

Đối với thửa đất 407, tờ bản đồ số 56: Theo bản đồ năm 1997, thửa đất 407, tờ bản đồ số 5 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 20/01/1999 diện tích 282m² cho ông N – T (chồng bà T) kích thước các cạnh thửa là: Phía Nam giáp đường 204 dài 15m; phía Tây giáp một phần thửa 408 (hiện do ông Nông Sỹ B quản lý, sử dụng) dài 18m; phía Bắc cạnh giáp một phần thửa 406 (hiện do bà T sử dụng chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai) dài 16m; phía Đông giáp thửa 405a (thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn Q, bố đẻ ông V) dài 19m.

Theo bản đồ năm 2009 và thực tế sử dụng hiện nay, thửa đất 407, tờ bản đồ số 5 diện tích 282m² nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 56 có diện tích 468,8m², các kích thước cạnh thửa cụ thể: Phía Nam giáp đường 204 dài 17,4m (tăng 2,4m so với GCNQSDĐ đã cấp cho ông N– T); Phía Tây giáp một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 56 của ông Nông Sỹ B dài 26,05m (tăng 8,05m so với GCNQSDĐ đã cấp); phía Bắc giáp các thửa đất 41, 42, tờ bản đồ số 56 của ông Hoàng V dài 18,45m (tăng 2,45m so với GCNQSDĐ đã cấp); phía Đông giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 dài 26,4m (tăng 7,4m so với GCNQSDĐ được cấp).

Đối với thửa 405a, tờ bản đồ số 56: Theo bản đồ năm 1997, thửa đất 405a, tờ bản đồ số 5 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 20/01/1999 diện tích 236m² (ODT 80m², vườn 156m²) cho ông Hoàng Văn Q (bố đẻ ông V), các kích thước cạnh thửa là: Phía Nam giáp đường 204 dài 11m; phía Tây giáp thửa 407, tờ bản đồ số 5 (đã cấp GCNQSDĐ cho ông N – T) dài 18,4m; phía Bắc giáp thửa 406, tờ bản đồ số 5 dài 12m; phía Đông giáp thửa 405, tờ bản đồ số 5 dài 23,3m.

Theo bản đồ năm 2009 và thực tế sử dụng hiện nay, thửa đất 405a, tờ bản đồ số 5 diện tích 236m² qua thẩm định đo đạc trên thực tế đã xác định được cụ thể các phần diện tích như sau: tổng chiều dài phía Nam giáp đường 204 thực tế đo được hiện tại là 10,7m (giảm 0,3m so với GCNQSDĐ được cấp do bản đồ năm 1997 đã làm tròn số lên 11m). Trong đó:

- Khoảng cách 2m, diện tích 38m² là đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 theo Bản án dân sự số 35/2011/DS-PT ngày 12/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng;

- Khoảng cách 5,51m, diện tích 156m² là thửa 127, tờ bản đồ số 56 hiện do bà Đường Thị O người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Anh E quản lý, sử dụng;

- Khoảng cách 0,8m, diện tích 9,2m² hiện thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 56 do ông Nông Công Định đang quản lý sử dụng (*Tại phiên tòa sơ thẩm ông V xác nhận diện tích 9,2m² này theo bản đồ năm 1997 thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 5, năm 1998 gia đình ông đã chuyển nhượng cho bà Nông Thị Hải, sau đó bà Hải đã chuyển nhượng lại cho ông Nông Công Định hiện phần đất này do ông Định quản lý, sử dụng, hai bên không có tranh chấp*);

- Khoảng cách 2,4m, diện tích 32,8m² hiện nay thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 56 do bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng.

Qua đo đạc thực tế xác định 64,7m² ông V yêu cầu bà T trả lại không thuộc diện tích 38m² đường đi chung, không thuộc diện tích 156m² của thửa 127, tờ bản đồ số 56; mà có một phần diện tích là 32,8m² thuộc thửa 405a, tờ bản đồ số 5 đã cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn Q, phần diện tích còn lại thuộc thửa 407, tờ bản đồ số 5 đã cấp GCNQSDĐ cho ông N - T (chồng bà T).

Xét trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu cho các thửa 405a, 407 vào năm 1999. Cùng ngày 04/8/1998 ông Hoàng Văn Q kê khai xin cấp GCNQSDĐ diện tích 236m², ông N - T kê khai xin cấp GCNQSDĐ diện tích 282m², được UBND huyện T.N xác nhận ngày 06/9/1998 và ngày 20/01/1999 cấp GCNQSDĐ đúng với diện tích đất ông Q, ông N - T đã kê khai xin cấp GCNQSDĐ; việc cấp GCNQSDĐ cho các chủ thể trên được thực hiện theo trình tự, thủ tục của Luật đất đai năm 1993 và Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1988 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ các bên không có tranh chấp, UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ đúng đối tượng, diện tích sử dụng. Do vậy, yêu cầu phản tố của ông V buộc bà T trả lại diện tích 64,7m² giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 có căn cứ được chấp nhận một phần là 32,8m². Tứ cận: Phía Nam giáp đường 204 rộng 2,4m; phía Tây thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 56 dài 18,4m; phía

Bắc thuộc thửa 56, tờ bản đồ 56 rộng 1,2m; phía Đông là tường rào giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 dài 18,4m.

Tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày T hợp yêu cầu phản tố của ông V có căn cứ đề nghị HĐXX xem xét giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và nhất trí thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất lấn chiếm theo giá đất Hội đồng định giá đã xác định. Ông V trình bày nếu diện tích đất lấn chiếm đủ điều kiện để chia tách thành một thửa mới theo quy định ông yêu cầu bà T trả lại đất và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất; T hợp phần đất lấn chiếm không đủ điều kiện để chia tách thửa theo quy định ông V cũng nhất trí nhận thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị Hội đồng định giá đã xác định tại thời điểm điểm tranh chấp.

Từ những phân tích và nhận định như trên quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Hoàng Văn V về yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích 64,7m² giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 tờ bản đồ số 56 là 32,8m². Giữ nguyên hiện trạng buộc bà T phải thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất 32,8m² cho bị đơn Hoàng Văn V và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Lan P, Hoàng Anh E (người đại diện hợp pháp Đường Thị O) số tiền là: 32,8m² x 1.700.000đ/m² = 55.760.000đ là có căn cứ. Do vậy bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T.

[4] Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P:

Thứ nhất, đối với yêu cầu kháng cáo qua xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm xác định bà T lấn chiếm phía giáp đường 204 rộng 2,4m; phía giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 dài 18,4m; Phía bắc giáp thửa 56 tờ bản đồ 56 rộng 2,4m; phía tây thuộc thửa 56, tờ bản đồ 56 dài 18,4m với tổng diện tích lấn chiếm là 44,16m². Nhưng quyết định của bản án sơ thẩm chỉ xem xét cho gia đình ông V là 32,8m². Gia đình ông V không nhất trí đề nghị Tòa án xem xét lại cho gia đình ông V được quản lý, sử dụng với tổng diện tích 44,16m². Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P đã rút kháng cáo đối với nội dung kháng cáo này, HĐXX xét thấy việc rút kháng cáo đối với nội dung này của bị đơn Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật do vậy được chấp nhận, đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P về phần diện tích bà Nguyễn Thị T lấn chiếm 32,8m² giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56.

Thứ hai: đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu bà T trả lại là 126,5m² giáp thửa 41, 42 tờ bản đồ số 56. Tứ cận: Phía Nam nằm trong thửa 56, tờ bản đồ 56 dài 17,44m; Phía Đông là bờ tường rào xây của nhà bà T rộng 6,78m; Phía Bắc giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ 56 dài 18,38m; Phía Tây giáp thửa 55, tờ bản đồ 56 của ông Nông Sỹ B rộng 7,27m.

Công văn số 24/CV-VPĐK ngày 21/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 20/01/2022 và các tài liệu chứng cứ khác được thu thập hợp pháp trong hồ sơ vụ án, xác định: Tại bản đồ năm 1997, 126,5m² thuộc diện tích 2.612m² của thửa 406, tờ bản đồ số 5. Từ ngày 19/3/2010 trở về trước thửa 406, tờ bản đồ số 5 chưa có ai đăng ký, kê khai và được Nhà nước cấp GCNQSDĐ; Tại bản đồ năm 2009, phần đất 126,5m² thuộc thửa đất 56, tờ bản đồ số 56 hiện nay do bà Nguyễn Thị T sử dụng; Phần diện tích đất còn lại của thửa 406, tờ bản đồ số 5 đã được một số hộ gia đình liên kế kê khai và cấp GCNQSDĐ với lý do là khai phá đất hoang; trong đó ông Hoàng Văn V và bà Ma Thị A cũng xin kê khai một phần đất thửa 406 vào ngày 20/3/2010, được phòng Tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 13/7/2010 và được UBND huyện T.N cấp GCNQĐĐ ngày 03/02/2011 là thửa 41 diện tích 463,8m² và thửa 42 diện tích 606,9m², tờ bản đồ số 56.

Từ trước đến nay diện tích 126,5m² này chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình hay cá nhân nào, không thuộc phần diện tích 282m² của thửa 407, tờ bản đồ số 5 của bà T, cũng không thuộc phần diện tích 463,8m² của thửa 41; diện tích 606,9m² của thửa 42, tờ bản đồ số 56 mà ông V và bà A kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ năm 2011.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông V cho rằng toàn bộ thửa 406, tờ bản đồ số 5 là của gia đình ông, bố mẹ ông đã nhận chuyển nhượng 1.110,8m² nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích gia đình ông đã nhận chuyển nhượng, tại Giấy bán nhượng đất cũng không thể hiện diện tích, tứ cận, ranh giới của phần đất gia đình ông nhận chuyển nhượng cụ thể như thế nào. Năm 2003 – 2005 gia đình bà T bù đất lấy mặt bằng và xây dựng các công trình (bếp, phòng hát, nhà vệ sinh...) trên phần đất này ông V cho rằng bà T lấn chiếm phần đất này ông V trình bày đã có đơn đề nghị xóm giải quyết nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Khi bà T có đơn khởi kiện Tòa án giải quyết tranh chấp, ông V mới có yêu cầu phản tố yêu cầu bà T trả lại phần đất này.

Xét ý kiến của những người làm chứng trình bày khu đất này trước đây có những phần diện tích là đất hoang, các gia đình chỉ quản lý sử dụng một phần đất sau đó có mở rộng, bù đất cải tạo nên các thửa đất tại khu vực này có những thửa đất tăng lên về diện tích phù hợp với các tài liệu chứng cứ do văn phòng đất đai

chi nhánh huyện H cung cấp. Năm 2010 phần diện tích đất ông V kê khai xin cấp GCNQSDĐ một phần thửa đất 406, tờ bản đồ số 5 thành thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 không có 126,5m² trên trong phần diện tích đất ông V xin kê khai. Do vậy, cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn V đề nghị bà T trả lại 126,5m² giáp các thửa 41, 42 và tháo dỡ các công trình trên phần đất này là không có cơ sở chấp nhận là đúng. Như đã phân tích ở trên có căn cứ bác yêu cầu kháng cáo của ông V, bà A, bà P.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định ở trên có căn cứ bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T, bị đơn Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-PT ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

[5]Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Nguyễn Thị T, bị đơn Hoàng Văn V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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;

Đình chỉ một phần kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị Lan P về phần diện tích bà Nguyễn Thị T lấn chiếm 32,8m² giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T, bị đơn Hoàng Văn V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A, Hoàng Thị L.P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T về yêu cầu bị đơn Hoàng Văn V trả lại diện tích đất 27,6m² nằm trong đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hoàng Văn V về yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích 126,5m² giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56.

Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 126,5m² giáp thửa 41,42, tờ bản đồ số 56. Tứ cận:

- Phía Nam (nằm trong thửa 56, tờ bản đồ 56) dài 17,44m
- Phía Đông (là bờ tường rào xây) rộng 6,78m
- Phía Bắc (giáp thửa 41, 42, tờ bản đồ 56) dài 18,38m
- Phía Tây (giáp thửa 55, tờ bản đồ 56) rộng 7,27m

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Hoàng Văn V về yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị T trả lại phần diện tích 64,7m² giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42, tờ bản đồ số 56 là 32,8m².

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng, buộc nguyên đơn Nguyễn Thị T phải thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất 32,8m² cho bị đơn Hoàng Văn V và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Lan P, Hoàng Anh E (người đại diện hợp pháp Đường Thị O) số tiền là: 32,8m² x 1.700.000đ/m² = 55.760.000đ (*Năm mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng 32,8m² và các công trình đã xây dựng trên đất. Tứ cận:

- Phía Nam giáp đường 204 rộng 2,4m
- Phía Tây thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 56 dài 18,4m
- Phía Bắc thuộc thửa 56, tờ bản đồ 56 rộng 2,4m
- Phía Đông giáp đường đi chung vào các thửa 41, 42 dài 18,4m

5. Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.600.000đ (*Năm triệu sáu trăm nghìn đồng*) và chi phí định giá tài sản 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) theo phiếu thu số T02 ngày 12/10/2021 và tạm ứng chi phí định giá tài sản 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) theo phiếu thu số T05 ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Nguyên đơn T phải thanh toán cho bị đơn Hoàng Văn V chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) theo phiếu thu số T03 ngày 12/10/2021 và chi phí định giá tài sản 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) theo phiếu thu số T04 ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh

Cao Bằng.

6. Về án phí:

- Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2021/01426 ngày 31/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng.

- Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: $55.760.000đ \times 5\% = 2.788.000đ$ (*Hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

- Bị đơn Hoàng Văn V được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai số AB/2012/01433 ngày 21/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng.

- Nguyên đơn Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) sung vào ngân sách nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0002610 ngày 27/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng. Xác nhận đã nộp đủ.

- Bị đơn Hoàng Văn V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) sung vào ngân sách nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0002611 ngày 07/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng. Xác nhận đã nộp đủ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Lan P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) sung vào ngân sách nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0002613 ngày 07/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng. Xác nhận đã nộp đủ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) sung vào ngân sách nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0002612 ngày 07/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Cao Bằng. Xác nhận đã nộp đủ.

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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS huyện HQ;
- TAND huyện HQ;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP
- Lưu hồ sơ;

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



Ngôn Ngọc Viên