

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 65/2021/DS-PT
Ngày 02/12/2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, buộc tháo dỡ, di dời tài sản
trên đất.

**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 Cao Đức Chiến

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái
Ông Dương Xuân Tĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Lộc Văn Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2021/QĐ-PT ngày 16/11/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Tam C, sinh năm 1971. Địa chỉ: Đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Văn M. Địa chỉ: Đường Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (Giấy ủy quyền ngày 01/6/2020); có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1978; vắng mặt.

- Bà Trần Hoài H, sinh năm 1977; vắng mặt. Cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường B, khối 9, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Cùng chỗ ở hiện nay: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Lê Ngọc C, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 64, đường L, khối 7, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1972; vắng mặt.

2. Chị Cao Hoàng H, sinh năm 1998; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đường T, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

3. Bà Hoàng Thị Bích H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Ông Hoàng C, sinh năm 1940; có mặt.

5. Bà La Thị S, sinh năm 1948; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Người làm chứng:

1. Ông Hoàng Tuấn T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Nguyên đơn ông Cao Tam C do ông Cao Văn M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Hoàng Thị Bích H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng C và bà La Thị S đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26, diện tích 3007,5m² tại địa chỉ khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (sau viết tắt là thửa đất số 77). Năm 2010, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Hoàng Thị Bích H và ông Cao Tam C có thỏa thuận ranh giới thửa đất để phân định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Hoàng Thị Bích H với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Cao Tam C và có lập giấy viết tay. Hiện nay giấy viết tay đã thất lạc, bà Hoàng Thị Bích H có xác nhận lại nội dung giấy viết tay tại Giấy xác nhận lập tháng 7 năm 2014, có nội dung "*phần đất của ông Hoàng C chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Bích H phía Tây Bắc giáp đường ga Đ trừ lộ giới giao thông là 05m từ đó đi sâu vào là 85m dọc theo con đường của bà Hoàng Thị Bích H và ông Hoàng C và tiếp giáp đến phần đất của ông Cao Tam C*". Khoảng tháng 3 năm 2020, ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H đã tự ý xây dựng tường bao, bao quanh phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Cao Tam C. Ông Cao Tam C đã yêu cầu ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H phá bỏ bức tường bao nhưng ông V, bà H không chấp nhận nên xảy ra

tranh chấp. Nay ông Cao Tam C khởi kiện, yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp có diện tích khoảng 220m², tại khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, có vị trí tiếp giáp: Phía Tây Bắc giáp đất ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H; phía Đông Bắc giáp đường bê tông đi chung rộng 4m; Phía Nam, Đông Nam giáp đất của gia đình ông Cao Tam C và yêu cầu ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H tháo dỡ, di dời bức tường đã xây dựng trên diện tích đất tranh chấp.

Bị đơn ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H trình bày: Do nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất có diện tích khoảng 1254,9m² thuộc thửa đất số 77 với ông Phạm Văn Đ và bà Bùi Thị T, cùng trú tại Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Ninh theo hồ sơ số 1117 ngày 26-9-2017. Hiện trạng đất khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng với ông Phạm Văn Đ và bà Bùi Thị T là đất đồi đá, chưa qua san gạt. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà tự sử dụng máy móc của gia đình để san gạt vào tháng 10-2017. Khi san gạt, không có ai có ý kiến gì về việc san gạt và cũng không có thỏa thuận hay xin ý kiến với những người có đất tiếp giáp liền kề. Khoảng tháng 8-2018 thì san gạt xong, sau khi san gạt xong không có ai đến tranh chấp. Tháng 5-2020, vợ chồng ông bà cho xây bức tường bao quanh khu đất hiện nay đang tranh chấp với ông Cao Tam C. Từ khi xây đến khi xây xong, ông Cao Tam C và những người khác không có ý kiến gì. Ngày 20-5-2020, ông Cao Tam C có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp. Phần ranh giới giữa khu đất của vợ chồng ông bà với khu đất của gia đình ông Cao Tam C, đã được thể hiện rõ ràng ở ngoài thực địa, được phân định bằng tà luy đồi, trong đó phần đất của vợ chồng ông bà có địa thế cao hơn phần đất của ông Cao Tam C. Phần đất của ông Cao Tam C đã được san gạt, hạ thấp hơn phần đất của vợ chồng ông bà. Ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết chi phí san gạt đối với đất tranh chấp và không có yêu cầu phản tố đối với các đương sự khác trong vụ án. Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tam C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M, chị Cao Hoàng H đều có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt, mọi việc giải quyết tranh chấp do ông Cao Tam C quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích H trình bày: Năm 2010, bà và ông Cao Tam C có thỏa thuận về ranh giới giữa phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà và phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Cao Tam C. Bà xác nhận nội dung thỏa thuận giấy viết tay lập năm 2010 đúng như lời trình bày của ông Cao Tam C. Bà đồng ý cho ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp. Bà không có yêu cầu độc lập đối với các đương sự khác trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng C, bà La Thị S trình bày: Thửa đất số 77 có nguồn gốc do vợ chồng ông bà khai phá từ năm 1967. Thửa đất số 77 chỉ thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông bà. Các con của ông bà không có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 77. Khoảng tháng 8 năm 2009, ông Hoàng C và bà Hoàng Thị Bích H có thỏa thuận về việc san gạt đất đồi của gia đình ông bà. Theo thỏa thuận, thì bà Hoàng Thị Bích H có

trách nhiệm san gạt toàn bộ đất đồi của gia đình ông bà tại khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi san gạt xong, mỗi bên được hưởng một nửa diện tích, lấy con đường đi chung rộng 04m chạy qua giữa thửa đất làm ranh giới phân định phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của các bên. Năm 2010, vợ chồng ông bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 77 cho bà Hoàng Thị Bích H.

Người làm chứng ông Hoàng Tuấn T trình bày: Đất đang tranh chấp giữa ông Cao Tam C với ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H có nguồn gốc là đất của ông Hoàng C, trú tại khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Ông Hoàng C chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Bích H, bà Hoàng Thị Bích H chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn Đ chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H. Đất tranh chấp hiện nay do bà Hoàng Thị Bích H san gạt trước nhưng chưa xong, sau đó ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H tiếp tục san gạt và có mặt bằng như hiện nay. Ông không thấy ông Cao Tam C lên ngăn cản ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H san gạt.

Người làm chứng ông Phạm Văn Đ trình bày: Ngày 07-5-2012, ông và vợ là bà Bùi Thị T có nhận chuyển nhượng với bà Hoàng Thị Bích H đất có diện tích 1379,9m² tại địa chỉ khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Tháng 8-2012, vợ chồng ông chuyển nhượng 125m² cho ông Hoàng Văn K, đất có một phía tiếp giáp với đường Hữu Nghị dài 05m kéo về phía đỉnh đồi dài 25m (05mx25m). Ngày 21-9-2017, vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H đất có diện tích 1254,9m², đất tiếp giáp liền kề với vị trí đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn K. Ông khẳng định, vợ chồng ông đã chuyển nhượng hết 1379,9m² đất nhận chuyển nhượng với bà Hoàng Thị Bích H cho ông Hoàng Văn K và ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H. Hiện nay, vợ chồng ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với đất nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Bích H, nên từ chối tham gia tố tụng.

Ngày 06-01-2021, Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định được như sau:

Đất tranh chấp có diện tích 224,1 m², thuộc một phần của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 598177, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 0006, cấp ngày 09 tháng 8 năm 2010 mang tên ông Hoàng C và bà La Thị S. Đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Tuấn T. Phía Nam giáp đường bê tông. Phía Đông giáp đất bà Hoàng Hải Y. Phía Tây giáp đất trống.

Đất có ký hiệu đỉnh thửa “A5,A6,A7,A8” được thể hiện trên Ảnh trích đo địa chính số 04-2021 lập ngày 06-01-2021 do Trung tâm Tài nguyên môi trường - Sở T và M tỉnh Lạng Sơn thực hiện. Trong đó, cạnh A5 đến A6 dài 20,11m, cạnh A6 đến A7 dài 10,22m, cạnh A7 đến A8 dài 20,06m, cạnh A8 đến A5 dài 12,18m.

Tài sản trên đất tranh chấp có 01 (một) bức tường bao được xây bằng gạch bê tông xi măng không chát do gia đình ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H xây

năm 2020, có kích thước dài 28,8m, cao trung bình 0,5m (tính cả phần móng), diện tích 14,1m².

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 06-01-2021 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất theo bảng giá nhà nước là 1.400.000 đồng/m², ông Cao Văn M và ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H thống nhất thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 6.500.000 đồng/m²; giá trị 01 (một) bức tường bao được xây bằng gạch bê tông xi măng không chát là 8.290.800 đồng.

Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 26-5-2021, Người giám định tư pháp theo vụ việc kết luận:

- Ranh giới, vị trí, hình thể thửa đất diện tích 224,1m² có ký hiệu vị trí đỉnh thửa “A5,A6,A7,A8” thể hiện trên bản trích đo địa chính số 04-2021 do Trung tâm Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06-01-2021 nằm trong ranh giới, vị trí, hình thể thửa đất diện tích 3007,5m² được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật địa chính lập ngày 29-4-2010 kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 598177, cấp ngày 09-8-2010 cho ông Hoàng C và bà La Thị S.

- Vị trí, hình thể thửa đất đã được đo đạc tại thực địa thể hiện trên bản trích đo địa chính số 04-2021 lập ngày 06/01/2021 do Trung tâm Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện có ký hiệu vị trí đỉnh thửa “A5,A6,A7,A8” với tổng diện tích 224,1m² không nằm trong vị trí, hình thể diện tích 3007,5m² đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo hồ sơ chuyển nhượng ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 598177, cấp ngày 09-8-2010 cho ông Hoàng C và bà La Thị S.

- Vị trí, hình thể thửa đất có ký hiệu vị trí đỉnh thửa “A5,A6,A7,A8” diện tích 224,1m² thể hiện trên bản trích đo địa chính số 04-2021 do Trung tâm Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06-01-2021 có cạnh phía Tây Bắc “A7,A8” tiếp giáp với khu đất diện tích 1254,7 m² mà ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 24-12-2018 của UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn; không thuộc hoặc trùng hoặc chồng lấn với diện tích 1254,7 m² mà ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 24-12-2018 của UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp có diện tích 224,1m², có ký hiệu đỉnh thửa “A5,A6,A7,A8” được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 04/2021 lập ngày 06-01-2021 do Trung tâm Tài nguyên môi trường - Sở T và M tỉnh Lạng Sơn thực hiện.

2. Yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H tháo dỡ, di dời 01 (một) bức tường rào được xây bằng gạch bê tông xi măng không chát có

kích thước dài 28,8m, cao trung bình 0,5m (tính cả phần móng), diện tích 14,1m² ra khỏi phạm vi đất có tranh chấp.

Ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng hòa giải không thành.

Sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà Trần Hoài H có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập Ủy ban nhân dân huyện C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện C, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện C tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; thay đổi tư cách tham gia tố tụng của ông Hoàng C, bà La Thị S, bà Hoàng Thị Bích H, ông Phạm Văn Đ, bà Bùi Thị T; yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định tuổi mục đối với Giấy xác nhận của bà Hoàng Thị Bích H, trưng cầu giám định bản đồ; tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ; ông Lê Ngọc C là người đại diện của các bị đơn giao nộp cho Tòa án Sơ đồ hiện trạng thửa đất.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu được quản lý, sử dụng đất tranh chấp, buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản, yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Việc thỏa thuận giữa ông Cao Tam C và Hoàng Thị Bích H là trái pháp luật, thỏa thuận giữa ông C và bà H là thỏa thuận không. Hiện trạng sử dụng đất là không đúng thực tế, có sự chồng lấn.

Bà Hoàng Thị Bích H khẳng định giữa bà và ông Cao Tam C có sự thỏa thuận về ranh giới quyền sử dụng đất. Bà đồng ý cho riêng ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng đất có tranh chấp có diện tích 224,1m², có ký hiệu đinh thửa “A5,A6,A7,A8” được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 04/2021 lập ngày 06-01-2021 do Trung tâm Tài nguyên môi trường - Sở T và M tỉnh Lạng Sơn thực hiện. Do đất tranh chấp thuộc diện tích khoảng 300m² mà bà đã đồng ý cho ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng theo như giấy thỏa thuận lập năm 2010 và Biên bản thống nhất và làm rõ cam kết ranh giới, mốc giới khu đất lập ngày 10-5-2021.

Ông Hoàng C và bà La Thị S đều thừa nhận đất tranh chấp nằm trong phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Hoàng Thị Bích H.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đã Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 206, Điều 280, Điều 288 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 26, khoản 5 Điều 166, 170, Điều 99, Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tam C.

1.1. Về quyền quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp: Ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng đất có diện tích 224,1 m² (hai trăm hai mươi tư phẩy một mét vuông), thuộc một phần của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 598177, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 0006, cấp ngày 09 tháng 8 năm 2010 cho ông Hoàng C và bà La Thị S. Diện tích đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm A5-A6-A7-A8-A5 và *Có Mảnh trích đo địa chính số 04-2021 lập ngày 06 tháng 01 năm 2021 do Trung tâm Tài nguyên môi trường - Sở T và M tỉnh Lạng Sơn thực hiện và Phụ lục đính kèm theo Bản án.*

1.2. Ông Cao Tam C có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với đất đã nêu trên.

1.3. Về tài sản gắn liền với đất: Buộc ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải tháo dỡ, di dời 01 (một) bức tường rào được xây bằng gạch bê tông xi măng không chất, có kích thước dài 28,8m, cao trung bình 0,5m (tính cả phần móng), diện tích 14,1m² ra khỏi diện tích đất đã nêu ở mục 1.1 và phải tự chịu chi phí tháo dỡ, di dời.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Xác nhận ông Cao Tam C đã nộp đủ số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Buộc ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải liên đới thanh toán, hoàn trả số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) cho ông Cao Tam C.

2.2. Về chi phí định giá tài sản:

Ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải liên đới chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Cao Tam C đã nộp đủ số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Buộc ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải liên đới thanh toán, hoàn trả số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) cho ông Cao Tam C.

2.3. Về chi phí giám định:

Ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H phải liên đới chịu toàn bộ chi phí giám định là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Xác nhận ông Cao Tam C đã nộp đủ số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Buộc ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H phải liên đới thanh toán, hoàn trả số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) cho ông Cao Tam C.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi xuất chậm trả tại thời điểm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định bị đơn ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Lê Ngọc C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của các bị đơn ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H làm trong thời hạn luật định, nên kháng cáo là hợp lệ.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới phục vụ cho việc kháng cáo của mình, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Cao Văn M có thiện trí tự nguyện hỗ trợ cho phía bị đơn ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H tiền công san gạt đất tranh chấp với số tiền là 10.000.000 đồng, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn không đồng ý nhận số tiền này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trong Bản án phúc thẩm. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của TAND huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Cao Tam C vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Cao Văn M có mặt; các bị đơn ông Phạm Quốc Vv và bà Trần Hoài H đều vắng mặt không có lý do, người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Lê Ngọc C có mặt; người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án gồm bà Hoàng Thị M, chị Cao Hoàng H vắng mặt đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bà Hoàng Thị Bích H vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2; người làm chứng ông Phạm Văn Đ vắng mặt, có ý kiến đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa và Kiểm sát viên đề nghị xét xử vắng mặt họ. Hội đồng xét xử sau khi thảo luận tại chỗ, đã áp dụng Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng; Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật. Bởi, Nguyên đơn ông Cao Tam C yêu cầu được quản lý, sử dụng đất tranh chấp, yêu cầu tháo dỡ, di dời bức tường xây bằng gạch ba banh bao quanh đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản theo quy định của khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, xác định đúng tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng. Xác định: Bà Hoàng Thị M, chị Cao Hoàng H, bà Hoàng Thị Bích H là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Phạm Văn Đ, ông Hoàng Tuấn T, là những người làm chứng. Đối với ông Hoàng C và bà La Thị S ban đầu là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào các bản khai và lời khai tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Hoàng C và bà La Thị S là những người làm chứng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về việc thu thập và đánh giá chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ và xác định đúng vị trí, địa danh đất tranh chấp; định giá tài sản đúng quy định pháp luật. Thể hiện tại các Văn bản yêu cầu cơ quan liên quan cung cấp tài liệu, hồ sơ có liên quan, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá theo giá Nhà nước, giá chuyển nhượng tại địa phương của các bên đương sự. Trưng cầu giám định Tư pháp; các hồ sơ cấp GCNQSD đất; hồ sơ chuyển nhượng qua các thời kỳ đối với các chủ sử dụng đất, có trong hồ sơ vụ án. Không chấp nhận các yêu cầu của bị đơn về việc: Đưa UBND huyện C; UBND thị trấn Đ, huyện C; Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; là đúng và có cơ sở. Bởi vì những cơ quan bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập không có quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án. Không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định bản đồ, giám định tuổi mục của Giấy xác nhận của bà Hoàng Thị Bích H và yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại, là có căn cứ. Bởi vì những yêu cầu này đã được làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, tiếp cận công khai tài liệu và hòa giải. Hơn nữa, Tòa án sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[4] Căn cứ Kết luận giám định tư pháp ngày 26-5-2021, đã xác định: Đất tranh chấp nằm trong ranh giới, vị trí, hình thể thửa đất diện tích 3007,5m² đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 598177, cấp ngày 09-8-2010

cho ông Hoàng C và bà La Thị S. Đất tranh chấp không nằm trong vị trí, hình thể diện tích 3007,5m² đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo hồ sơ chuyển nhượng ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 598177, cấp ngày 09-8-2010 cho ông Hoàng C và bà La Thị S. Đất tranh chấp không thuộc hoặc trùng hoặc chồng lấn với diện tích 1254,7 m² mà ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 24-12-2018 của UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Như vậy, có đủ căn cứ cho rằng diện tích đất ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H nhận chuyển nhượng ngày 21-9-2017, từ vợ chồng ông Phạm Văn Đ chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H đất có diện tích 1254,9m², đất tiếp giáp liền kề với vị trí đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn K. Ông Phạm Văn Đ khẳng định, vợ chồng ông đã chuyển nhượng hết 1379,9m² đất nhận chuyển nhượng với bà Hoàng Thị Bích H cho ông Hoàng Văn K và ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H.

[5] Căn cứ Biên bản thống nhất và làm rõ cam kết ranh giới, mốc giới khu đất lập ngày 10-5-2021 được lập là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc của bà Hoàng Thị Bích H đồng ý cho ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng đất tranh chấp có diện tích 224,1m², có ký hiệu đỉnh thửa “A5,A6,A7,A8” được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 04/2021 lập ngày 06-01-2021 do Trung tâm Tài nguyên môi trường - Sở T và M tỉnh Lạng Sơn thực hiện. Ngoài ra, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định đất tranh chấp thuộc thửa đất số 77 và không nằm trong phần diện tích mà bà Hoàng Thị Bích H đã chuyển nhượng cho những người khác. Do đó, bà Hoàng Thị Bích H có quyền chuyển giao quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp cho ông Cao Tam C. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy, tại mục 1.2. Phần quyết định của Bản án có ghi: *Ông Cao Tam C có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với đất đã nêu ở mục 1.1.* Ghi như vậy là chưa chính xác. Cần ghi là ông Cao Tam C có quyền, nghĩa vụ kê khai để thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[6] Về tài sản trên đất tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định trên đất tranh chấp có 01 (một) bức tường rào được xây bằng gạch bê tông xi măng không chát, có kích thước dài 28,8m, cao trung bình 0,5m (tính cả phần móng), diện tích 14,1m² do ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H xây dựng. Do đó đã quyết định buộc ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời bức tường rào ra khỏi đất tranh chấp và phải tự chịu chi phí tháo dỡ, di dời là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[7] Về yêu cầu giải quyết chi phí san gạt: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H không yêu cầu Tòa án giải quyết, mặc dù Tòa án đã giải thích. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Lê Ngọc C yêu cầu giải quyết chi phí san gạt với số tiền là 10.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận và không xem xét, giải quyết trong vụ án, là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Cao Văn M cho rằng, ông Phạm Quốc V, bà Trần Hoài H đã có công sức san gạt diện tích đất tranh chấp, làm tăng giá trị của thửa

đất, do đó ông Cao Văn M đã tự nguyện hỗ trợ chi phí san gạt với số tiền là 10.000.000 đồng, cho ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H, Hội đồng xét xử thấy rằng, sự tự nguyện hỗ trợ chi phí san gạt của ông Cao Văn M cho ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không trái đạo đức xã hội, nên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn M. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn không đồng ý nhận số tiền này và đề nghị xin rút yêu cầu chi phí san gạt, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

[8] Về chi phí tố tụng: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định, tổng số tiền là 16.500.000 đồng. Do ông Cao Văn M là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Tam C đã nộp đủ số tiền 16.500.000 đồng, nên các bị đơn có nghĩa vụ liên đới thanh toán, hoàn trả số tiền 16.500.000 đồng cho ông Cao Tam C, là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[9] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn là ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, vì không có căn cứ.

[10] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn không được Tòa án chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của TAND huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 206, Điều 280, Điều 288 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 26, khoản 5 Điều 166, 170, Điều 99, Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Tam C.

1.1. Về quyền quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp: Ông Cao Tam C được quyền quản lý, sử dụng đất có diện tích 224,1 m² (hai trăm hai mươi tư

phẩy một mét vuông), thuộc một phần của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 26, bản đồ địa chính thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 598177, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 0006, cấp ngày 09 tháng 8 năm 2010 cho ông Hoàng C và bà La Thị S. Diện tích đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm A5-A6-A7-A8-A5 và có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Tuấn T, được giới hạn bởi các điểm A6-A7, có chiều dài 10,22m.

- Phía Nam giáp đường bê tông, được giới hạn bởi các điểm A5-A8, có chiều dài 12,18m.

- Phía Đông giáp đất bà Hoàng Hải Y, được giới hạn bởi các điểm A7-A8, có chiều dài 20,06m.

- Phía Tây giáp đất trống, được giới hạn bởi các điểm A5-A6, có chiều dài 20,11m.

Có Mệnh trích đo địa chính số 04-2021 lập ngày 06 tháng 01 năm 2021 do Trung tâm Tài nguyên môi trường - Sở T và M tỉnh Lạng Sơn thực hiện và Phụ lục đính kèm theo Bản án.

1.2. Ông Cao Tam C có quyền, nghĩa vụ kê khai để thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.3. Về tài sản gắn liền với đất: Buộc ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải tháo dỡ, di dời 01 (một) bức tường rào được xây bằng gạch bê tông xi măng không chất, có kích thước dài 28,8m, cao trung bình 0,5m (tính cả phần móng), diện tích 14,1m² ra khỏi diện tích đất đã nêu ở mục 1.1 và phải tự chịu chi phí tháo dỡ, di dời.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc các bị đơn là ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định, tổng số tiền là 16.500.000 đồng. Do ông Cao Văn M là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Tam C đã nộp đủ số tiền 16.500.000 đồng, nên các bị đơn có nghĩa vụ liên đới thanh toán, hoàn trả số tiền 16.500.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông Cao Tam C.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi xuất chậm trả của số tiền theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm. Xác nhận ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0002340 ngày 29/9/2021 và số AA/2016/0002351 ngày 30/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

4. Các quyết định khác của bản dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại điều 6, 7, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Cao Đức Chiến

