

Bản án số: 94/2024/DSPT
Ngày: 04/9/2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Sơn; Ông Đỗ Thế Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2024/TLPT-DS ngày 01/8/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2024/QĐ-PT, ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị O, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1976 và chị Đinh Thị T, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Hoàng Thúy H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu K, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt);

2. Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu P, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt);

3. Ông Nguyễn Tuấn L, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu B, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 2001; Địa chỉ: T, phường N, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt);

5. Bà Cao Thị Ngọc M, sinh năm 2002; Địa chỉ liên hệ: 123 N, khu C, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1968 và ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (đều vắng mặt).

2. UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện G là chủ tịch UBND huyện (vắng mặt).

3. UBND xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã L là chủ tịch UBND xã (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962. (Đã chết).

Người kế thừa các quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P: Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1964; Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984; Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1986; Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1990; Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 2002; Cùng địa chỉ: Thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (đều vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Môn Q, L, G, Bắc Ninh (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970; Địa chỉ: thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn N; chị Đinh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn là chị Phạm Thị O trình bày: Thừa đất số 606, tờ bản đồ 24, diện tích 101m² tại thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (sau đây gọi tắt là thửa 606) đã được chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn N và chị Đinh Thị T (trong đó nhận chuyển nhượng 70m² đất ở và 31m² đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt). Thửa 606 đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên chị vào ngày 29/7/2016. Tại thời điểm chuyển nhượng, anh N có đưa GCNQSDĐ cho chị xem và thỏa thuận hai bên mua bán phần diện tích đất đã được cấp giấy. Sau đó, các bên ra thực địa tiến hành đo đạc, giao dẫn mô mốc, vị trí đất cho nhau, lập giấy tờ mua bán đất viết tay ban đầu và cùng nhau đến UBND xã L, Văn phòng C1, các cơ quan liên quan để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, chị tiến hành xây nhà cấp 4 trên đất, khi xây dựng nhà, chị không được chính quyền địa phương xuống thực địa đo đạc, giao cắm mô mốc đất cụ thể để xây dựng mà chỉ căn cứ vào mô mốc, vị trí đất mà chị và vợ chồng anh N đã giao, dẫn từ trước đó. Trên thực địa hiện nay, ngôi nhà cấp 4 chị xây giáp nhà 03 tầng do vợ chồng anh Q1

xây dựng, phần đất trống giữa nhà chị và nhà 03 tầng của anh chị **N, T** được vợ chồng anh **N** bán mái tôn, khi bán mái tôn, vợ chồng anh **N** hỏi xin chị cho nhờ bức tường nhà để bán mái tôn, chị đã đồng ý.

Chị và vợ chồng anh **N** đều không biết chị đã xây nhà không đúng với vị trí đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho chị.

Đến khoảng cuối năm 2021, chị biết được vợ chồng anh **N**, chị **T** lại tiếp tục bán phần diện tích đất có bán mái tôn nằm giữa ngôi nhà cấp 4 chị xây và nhà 03 tầng của anh **N** cho vợ chồng ông **Q**, bà **N1**. Chị được bà **N1** thông báo, sau đó có tiến hành đo đạc sơ bộ thì xác định được trong phần diện tích đất bán mái tôn này có khoảng hơn 40m² thuộc thửa đất 606 của chị. Hiện nay phần diện tích đất bán mái tôn bà **M1** đang quản lý, sử dụng và có cải tạo, làm thêm phần lán, sân phía trước, khi cải tạo, làm thêm chị và nhà anh **N** đã tranh chấp với nhau, chị có ý kiến phản đối, không đồng ý cho xây, chờ giải quyết, nhưng ông **P**, bà **M1** vẫn cố tình xây dựng, cải tạo.

Do anh **N**, chị **T** đã giao thiếu diện tích đất cho chị so với diện tích đất chị nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy, nên chị khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc anh **Nguyễn Văn N** và chị **Đinh Thị T** phải trả lại chị phần diện tích đất còn thiếu thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24 tại **thôn M, xã L**. Số liệu, vị trí, diện tích phần diện tích đất còn thiếu, chị đề nghị Tòa án xác định theo kết quả đo đạc do Tòa án tiến hành tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Buộc bà **Nguyễn Thị N1** và ông **Nguyễn Văn Q**, bà **Nguyễn Thị M1**, các con bà **M1** phải tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản xây dựng trên phần diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho chị.

Đối với ngôi nhà, công trình tài sản mà chị đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm của tập thể do anh **N**, chị **T** chỉ dẫn mô mốt không chính xác thì khi nào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu chị phải phá dỡ công trình, tài sản đã xây dựng lấn chiếm này thì chị sẽ tự nguyện phá dỡ mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, chị chỉ yêu cầu được trả lại đất theo đúng GCNQSDĐ đã cấp cho chị.

Ngoài ra, chị không có bất cứ yêu cầu khởi kiện nào khác.

*Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn là anh **Nguyễn Văn N** và chị **Đinh Thị T** trình bày:*

Anh **N**, chị **T** là vợ chồng của nhau, năm 2016 vợ chồng anh chị có thỏa thuận bán cho chị **O** một phần diện tích đất thuộc thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên **Nguyễn Văn N**. Có đưa cho chị **O** xem GCNQSDĐ, sau đó các bên làm

giấy tờ mua bán viết tay có trường thôn làm chứng, đặt cọc tiền cho nhau là 5.000.0000đ và thỏa thuận, khi nào làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, chị O trả tiếp 90% giá trị đất, đến khi nào chị O nhận sổ hồng thì có trách nhiệm trả nốt tiền mua đất. Khi thỏa thuận, làm giấy mua bán đất viết tay, hai bên đã ra thực địa để đo đạc, bàn giao mô mốc. Sau này, chị O xây nhà theo đúng mô mốc, vị trí, diện tích đất hai bên đã giao, dẫn cho nhau ban đầu.

Phần diện tích đất còn lại giáp với ngôi nhà chị O xây, năm 2017 vợ chồng anh N, chị T có bản tôn làm xưởng may, khi bản tôn có mượn bức tường nhà O để làm. Năm 2021 vợ chồng anh N bán phần diện tích đất có bản mái tôn này cho vợ chồng ông Q, bà N1.

Việc làm giấy tờ, thủ tục để sang tên chuyển nhượng thửa đất số 606 là do vợ chồng anh, chị cùng kết hợp với chị O đi làm, có cùng với chị O đến UBND xã L và Văn phòng C1 để ký kết một số giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất. Anh N, chị T xác nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất 606 đều là của vợ chồng anh, chị không có bất cứ ý kiến gì thắc mắc.

Năm 2019, hai bên mới phát hiện ra hiện trạng sử dụng đất của chị O lệch với GCNQSDĐ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, vợ chồng anh chị có gọi chị O sang bàn bạc cùng nhau kết hợp để khắc phục, điều chỉnh, chỉnh lý lại GCNQSDĐ cho chị O theo đúng hiện trạng sử dụng đất như hiện nay, nhưng chị O không kết hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị O, anh chị có quan điểm như sau: Anh, chị sẽ đưa cho chị O 1 tỷ đồng để làm tin, sau đó chị O rút đơn khởi kiện đồng thời giao toàn bộ sổ hồng thửa đất số 606 cho anh N, để anh N đi làm thủ tục điều chỉnh, chỉnh lý bản đồ địa chính, thu hồi và cấp lại GCNQSDĐ cho chị O theo đúng hiện trạng sử dụng đất như hiện nay. Mọi chi phí đi làm thủ tục vợ chồng anh, chị hoàn toàn chịu, đến khi nào cấp lại sổ mới theo đúng hiện trạng sử dụng của nhà chị O thì số tiền 01 tỷ này chị O lại trả lại cho vợ chồng anh N. Trường hợp không làm được thì lúc đó anh chị chấp nhận trả lại đất cho chị O theo đủ diện tích đất đã ghi trong giấy.

Quá trình giải quyết anh N, chị T thay đổi lời khai, trình bày: Nếu chị O không phối kết hợp để đi làm thủ tục điều chỉnh, chỉnh lý và cấp lại GCNQSDĐ theo đúng hiện trạng ngôi nhà chị O đang xây dựng, thì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Ngày 28/4/2021 dương lịch và ngày 06/5/2021 dương lịch anh N, chị T với ông bà có làm giấy chuyển nhượng đất ở (viết tay với nhau) với nội dung: Thừa đất số 605, tờ bản đồ 24, diện tích 212m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh N, nên vợ chồng anh N bán lại một phần thửa đất cho ông Q, bà N1 với chiều rộng 05m tính từ giáp tường nhà chị O, chiều dài kéo thẳng đến hết thửa đất, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, giá bán 6.500.000đ/m². Phần mái tôn trên đất để cho ông Q, bà N1 tiếp tục sử dụng, ông Q, bà N1 phải trả thêm vợ chồng anh N 20.000.000đ tiền mái tôn. Vợ chồng ông bà mới trả cho anh N, chị T 420.000.000đ. Cùng ngày 06/5/2021, vợ chồng anh N, chị T làm hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng C1 với nội dung: Uỷ quyền toàn bộ cho bà N1 được sử dụng thửa đất 605, được đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký các giấy tờ pháp lý để thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho thửa đất 605 cho người khác, được uỷ quyền cho người thứ ba.

Sau đó phần diện tích đất và mái tôn trên đất ông bà tiếp tục bán lại cho ông P, bà M1 (Là em bà N1), việc mua bán cũng chỉ dừng ở tờ giấy viết tay do bà N1 viết ngày 15/6/2022 dương lịch. Ông P, bà M1 đã sinh sống trên thửa đất. Tuy nhiên, mọi quyền lợi đối với thửa đất và công trình tài sản trên đất do vợ chồng ông bà toàn quyền quyết định và đứng ra giải quyết.

Liên quan đến việc vợ chồng bà mua phần diện tích đất và lán tôn của N, T, sau đó lại bán cho ông P, bà M1; liên quan đến khoản tiền bà H1 cho nhà N, T vay sau này được gán thành tiền mua đất nhà N, T thì việc này giữa ông bà, nhà N, T, ông P, bà M1, bà H1 sẽ tự giải quyết với nhau, không liên quan đến vụ án này không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tranh chấp giữa chị O và anh N, chị T thì hai bên tự giải quyết với nhau các ông bà, vợ con ông P không liên quan đến tranh chấp của phía nguyên đơn và bị đơn. Nếu kết quả giải quyết khiến ông bà và vợ con ông P phải tháo dỡ công trình, tài sản thì bà yêu cầu các bên có lỗi phải bồi thường giá trị thiệt hại công trình tài sản bị tháo dỡ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị M1 trình bày sau:

Ông P, bà M1 là vợ chồng của nhau, năm 2022 vợ chồng ông mua lại của ông Q, bà N1 phần diện tích có bán mái tôn. Nguồn gốc phần diện tích đất này là vợ chồng ông Q mua của vợ chồng N. Khi vợ chồng bà N1 mua đất của vợ chồng

Nam T4 cũng chỉ có giấy tờ mua bán viết tay với nhau, hai bên chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp pháp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do bà N1 và bà M1 là chị em ruột với nhau nên khi vợ chồng ông mua đất của vợ chồng Q, Nức cũng chỉ thỏa thuận bằng miệng, vợ chồng ông đã trả cho vợ chồng Q, Nức số tiền 512.000.000 đồng số tiền còn lại khi nào làm được thủ tục sang tên sổ đỏ mới trả nốt. Sau khi trả đủ số tiền 512.000.000 đồng thì bà N1 có viết giấy xác nhận trả tiền mua đất cho vợ chồng ông ngày 15/6/2022. Sau khi mua được đất nhà N1, Q vợ chồng ông đã làm vách ngăn bằng tôn, trần nhựa và sửa chữa khu phía trong để ở. Sau đó ông bà làm tiếp phần lán phía ngoài của thửa đất thì chị O biết và có ý kiến phản đối, không cho vợ chồng ông làm.

Do việc mua bán đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng Q, Nức chưa hoàn thiện. Mà hiện nay chị O và nhà N lại đang có tranh chấp đất với nhau. Nếu việc tranh chấp đất giữa nhà chị O và nhà N mà ảnh hưởng đến phần diện tích đất và mái tôn nhà Q, Nức bán cho nhà ông thì vợ chồng ông thống nhất để cho vợ chồng Q, N1 đứng ra giải quyết, đòi hỏi quyền lợi liên quan đến phần diện tích đất và mái tôn đã mua lại của nhà N. Vợ chồng ông bà sẽ tự giải quyết với vợ chồng Q, N1 sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà là em gái bà N1 và bà M1. Liên quan đến khoản tiền bà cho vợ chồng Nam T4 vay, sau này được gán sang tiền bán đất cho giữa nhà Nam T4 và nhà M1, P thì việc này giữa các chị em gái ruột và anh rể tự giải quyết với nhau, không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này.

UBND xã L có ý kiến liên quan đến tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của chị O như sau:

Thửa đất số 605 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn N. Thửa đất số 606 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị O. Giáp với thửa đất 606 là thửa đất số 329. Theo hồ sơ sổ sách địa chính thì thửa 329 là đất tập thể, chưa cấp cho hộ gia đình, cá nhân nào. Việc chị Phạm Thị O xây dựng một phần ngôi nhà trên thửa đất số 329, tờ bản đồ 24, tại thôn M, xã L là không được phép. Về trường hợp này, UBND xã L sẽ xem xét, và có hướng xử lý sau theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chị O thực hiện hành vi lấn chiếm đất từ năm 2016 nên theo quy định pháp luật, phần diện tích đất chị O lấn chiếm không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Do bận công việc, đại diện UBND xã đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc với Tòa án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

UBND huyện G có ý kiến như sau: Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24 tại **thôn M, xã L** cho chị **Phạm Thị O** là phù hợp quy định pháp luật. Còn trong quá trình giải quyết vụ án nếu Tòa án qua xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ mà phát hiện có những tình tiết, sự kiện mới, đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Liên quan đến phần công trình, tài sản chị **Phạm Thị O** xây dựng trên thửa đất số 329, tờ bản đồ 24, tại **thôn M** (*Là thửa đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, thuộc quyền quản lý của Nhà nước*), **UBND huyện G** sẽ có ý kiến chỉ đạo cấp cơ sở xem xét, xử lý sau theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do bận công việc, đại diện **UBND huyện G** đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc với Tòa án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Ông Đinh Viết B – Nguyên trưởng thôn **Môn Q2** trình bày:

Ông là trưởng thôn Môn Quảng từ năm 2000 đến năm 2006. Ông đã sinh sống rất lâu tại địa phương nên nguồn gốc thửa đất số 329 nắm bắt rõ. Thửa đất số 329 là đất ao của tập thể, giáp với thửa đất ao này là đất nhà ông **L1** (Bố đẻ anh **N**), hiện nay chị **O** xây một phần ngôi nhà cấp 4 trên một phần của thửa đất 329 là đất ao của tập thể. Còn việc chị **O** và anh **N** mua bán đất với nhau như thế nào thì ông không được biết và không được tham gia chứng kiến.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; 91, 92, 93, 144, 147, 155, 157, 158, 163, 165, 166, 227, 228, 229, 245, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 17, 26, 164, 166, 167, 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 117, 158, 160, 163, 164, 166, 385, 401 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị **Phạm Thị O**:

- Buộc anh **Nguyễn Văn N**, chị **Đinh Thị T** phải trả lại chị **Phạm Thị O** 45m² thuộc thửa đất 606, tờ bản đồ số 24 tại **thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh**.

- Ông **Nguyễn Văn Q**, bà **Nguyễn Thị N1**, bà **Nguyễn Thị M1**, chị **Nguyễn Thị T1**, chị **Nguyễn Thị T2**, anh **Nguyễn Văn C**, chị **Nguyễn Thị T5** có nghĩa vụ cắt bỏ một phần mái tôn và tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản trên phần diện tích đất 45m² đất nêu trên thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24 tại **thôn M, xã L**.

(*Toàn bộ các tài sản, công trình được xây dựng, tạo lập trên phần diện tích 45 m² đất nêu trên kể từ sau thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng bị tháo dỡ*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị **Phạm Thị O** tại phiên toà: Chị **Phạm Thị O** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị M1**, chị **Nguyễn Thị T1**, chị **Nguyễn Thị T2**, anh **Nguyễn Văn C**, chị **Nguyễn Thị T5** số tiền 20.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2024, anh **Nguyễn Văn N** và chị **Đinh Thị T** kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; bị đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt giữ nguyên đơn khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; bị đơn đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, bởi lẽ nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn khởi kiện nhưng không có mặt tại phiên tòa nên không làm rõ được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn sẽ cung cấp luận cứ cho hội đồng xét xử;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh **Nguyễn Văn N** và chị **Đinh Thị T** nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Vợ chồng anh **Nguyễn Văn N**, chị **Đinh Thị T** và chị **Phạm Thị O** có mối quan hệ quen biết. Năm 2016 vợ chồng anh **N**, chị **T** có chuyển nhượng cho chị **O** thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24, diện tích 101m² tại **thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh** (trong đó 70m² là đất ở và 31m² là đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt). Tại thời điểm chuyển nhượng anh **N** có đưa GCNQSDĐ cho chị **O** xem và hai bên thỏa thuận mua bán phần diện tích đất đã được cấp. Sau đó hai

bên ra thực địa tiến hành đo đạc, giao dẫn mô mốc, vị trí đất cho nhau, lập giấy tờ mua bán đất viết tay và cùng nhau đến UBND xã L, Văn phòng CI, các cơ quan liên quan để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó thửa đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ mang tên chị Phạm Thị O vào ngày 29/7/2016. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, chị O tiến hành xây nhà cấp 4 theo mô mốc, vị trí đất mà chị và vợ chồng anh N đã giao, dẫn đo từ trước đó. Lúc xây nhà chị không được chính quyền địa phương xuống đo đạc. Năm 2019 hai bên phát hiện ra hiện trạng sử dụng đất của chị O lệch với GCNQSDĐ, một phần đất nhà chị O thuộc đất của tập thể. Đến năm 2021, khi vợ chồng anh N, chị T bán phần đất trống giữa nhà chị O và nhà 03 tầng của vợ chồng anh N, chị T cho vợ chồng ông Q, bà N1, lúc đó có tiến hành đo đạc sơ bộ thì chị O mới biết có khoảng hơn 40m² phần đất này thuộc thửa đất số 606 của chị. Hiện nay phần diện tích đất đó đã được anh N bán mái tôn và được bà M1 - là người đang quản lý, sử dụng cải tạo, làm thêm phần lán, sân phía trước. Do đó chị O khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh N và chị T phải trả lại chị phần diện tích đất còn thiếu thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24 tại thôn M, xã L và buộc bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị M1, các con của bà M1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản xây dựng trên phần diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho chị.

Bản án sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Nguyễn Văn N, chị Đinh Thị T phải trả lại chị Phạm Thị O 45m² thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24 và buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị M1, chị Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T5 có nghĩa vụ cắt bỏ một phần mái tôn và tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản trên phần diện tích đất 45m² thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24, tại thôn M, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh. Ngoài ra bản án sơ thẩm cũng ghi nhận sự tự nguyện của chị Phạm Thị O có nghĩa vụ trích trả cho bà Nguyễn Thị M1 và các con của bà M1 số tiền 20.000.000 đồng.

Sau khi bản án dân sự sơ thẩm xử, anh Nguyễn Văn N và chị Đinh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án.

Xét kháng cáo anh Nguyễn Văn N, chị Đinh Thị T thấy:

Căn cứ vào hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 28/5/2016 giữa bên mua là chị Phạm Thị O và bên bán là anh Nguyễn Văn N, chị Đinh Thị T thể hiện: Anh N, chị T bán cho chị O phần diện tích đất với chiều rộng được đo từ mép tường nhà ông Q1 ở phía đông, đằng trước công, kéo ra đủ 05m, chiều rộng đến hết thửa đất với giá chuyển nhượng là 2.400.000đ/m². Chị O, anh N, chị T đều xác nhận khi chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận với nhau chỉ mua bán phần diện tích

đất đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bên bán và phần đất đó không có tranh chấp. Tại thời điểm chuyển nhượng cũng như thời điểm chị O xây nhà hai bên đều khẳng định nghĩ rằng phần đất mua bán được thể hiện trong GCNQSDĐ và phần đất trên thực địa là trùng khớp nhau đã được cấp sổ hồng. Do đó có thể thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thỏa thuận mua bán phần diện tích đất mà trước đó đã được cấp GCNQSDĐ cho anh N, chị T.

Tuy nhiên, sau này khi chị O xây nhà, do không có chính quyền địa phương xuống đo đạc trực tiếp mà chị O chỉ xây nhà dựa trên mô mốc mà hai bên đã giao kết với nhau do đó dẫn đến việc chị O xây nhầm một phần ngôi nhà lên phần đất của tập thể và thực trạng sử dụng đất của nhà chị O bị thiếu so với GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất đang tranh chấp trên xác định phần diện tích đất chị O đang sử dụng còn thiếu thuộc đất số 606, tờ bản đồ số 24 là 45m² và tại phần đất trống sát nhà chị O được anh N bán mái tôn, hiện nay đang thuộc quyền quản lý và sử dụng của các con của ông P, bà M1 có khoảng 45m² đất thuộc thửa đất số 606 của nhà chị O.

Ngoài ra tại Tòa án cấp sơ thẩm chị O xác định việc chị yêu cầu anh N, chị T trả đất dẫn đến phải tháo dỡ một phần mái tôn tại thửa đất liền kề nên chị tự nguyện hỗ trợ bà M1 và các con của bà M1 số tiền 20.000.000 đồng và bà N1 (là người đại diện theo ủy quyền của các con bà M1) đồng ý với sự tự nguyện này của chị O.

Như vậy có thể thấy trong quá trình chuyển nhượng mua bán thửa đất đang tranh chấp bị đơn là vợ chồng anh N, chị T đã giao thiếu 45m² đất thuộc thửa đất số 606 cho chị O và bà M1 cùng các con của bà M1 đang quản lý sử dụng 45m² đất thuộc thửa đất số 606 của chị O do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh N, chị T phải trả lại chị O 45m² đất thuộc thửa đất số 606 và buộc ông Q, bà N1, bà M1, chị T1, chị T2, anh C, chị T5 có nghĩa vụ cất bỏ một phần mái tôn và tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản trên phần diện tích đất 45m² thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 24 tại thôn M, xã L là đúng quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn chuẩn bị phúc thẩm và tại phiên tòa, anh N chị T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, do đó, không có căn cứ chấp kháng cáo của anh N chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N, chị Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn N, chị Đinh Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N, chị Đinh Thị T mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002784 ngày 17/6/2024 và 0002086 ngày 23/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Bình.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DSST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Gia Bình;
- Chi cục THADS huyện Gia Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thanh Bình