

Bản án số 154/2024/DS - PT

Ngày 30/9/2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quý My và ông Dương Văn Bản.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:***  
Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 và ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2024/TLPT - DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS - ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990;

1.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982 (chồng bà T1);

Đều cùng địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (đều có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1969;

Trú tại: Tổ G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T2: Ông Dương Văn Đ, Luật sư Văn phòng L đoàn Luật sư thành phố H (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1988.

Trú tại: Tổ E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

**4. Người làm chứng:**

4.1. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1944;

Trú tại: tổ G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

4.2. Ông Trần Trung T3, sinh năm 1979;

Trú tại: Xã L, huyện T, tỉnh Hà Nam (vắng mặt).

4.3. Bà Dương Thị N, sinh năm 1991;

Trú tại: Xã L, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Đức T4, sinh năm 1987;

Trú tại: Tổ E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2017, vợ chồng ông bà có mua một số thửa đất của bà Nguyễn Thị Minh P tại tổ G phường Đ, thành phố T (vợ chồng ông, bà T có nhờ em gái là bà Nguyễn Thị M đứng tên các thửa đất này), trong đó, có thửa đất số 466 và 504, tờ bản đồ số 7 tại tổ G, phường Đ, thành phố T. Hai thửa đất này có vị trí giáp ranh với thửa đất số 668, tờ bản đồ số 7 của bà Nguyễn Thị T2. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của bà P, thửa đất số 466 và 504 có ranh giới và cắm mốc rõ ràng, giáp ranh với thửa đất số 668 của bà Nguyễn Thị T2 theo biên bản làm việc và sơ đồ cắm mốc ngày 19/4/2017 và ngày 20/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà đã cho xây hàng rào bằng gạch bê tông cao khoảng 1,2m tại ranh giới đã được cắm mốc. Năm 2020, ông, bà đã thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Trung T3 và bà Dương Thị N. Tuy nhiên, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì không bàn giao được đúng diện tích, mốc giới thửa đất, lý do là một phần thửa đất số 466 và 504 đã bị bà Nguyễn Thị T2 tự ý dựng hàng rào khung thép, tấm tôn căng ngang. Do đó, năm 2021 ông T3, bà N đã chuyển nhượng trả lại các thửa đất 466 và 504 cho ông, bà. Hai thửa đất trên đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2021 mang tên Nguyễn Thị T. Ông, bà đã gửi đơn đề nghị UBND phường Đ hòa giải nhưng không thành do bà T2 vắng mặt. Vì vậy, ông, bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Tại phiên tòa, ông bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị bà T2 tháo dỡ hàng rào đã lắp dựng trái phép và hoàn trả diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 466 và 504, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố T theo kết quả thẩm định của Công ty Cổ phần Đ1 là 196m<sup>2</sup>, trong đó phần lấn chiếm sang thửa 466 là 74m<sup>2</sup>, phần lấn chiếm sang thửa 504 là 122m<sup>2</sup>. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà T2 thanh toán toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản mà ông T đã tạm ứng.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M và người làm chứng ông Nguyễn Đức T4 tại bản tự khai đề ngày 12/11/2023 trình bày: Năm 2017, ông T là anh trai con bác ruột của bà M có nhờ bà đứng tên mua các thửa

đất của bà Nguyễn Thị Minh P, trong đó có thửa đất số 466 và 504 tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố T. Tại thời điểm mua đất, các thửa đất của bà P không có tranh chấp với ai, ranh giới giữa đất của bà P và bà T2 có cọc mốc của cơ quan chức năng đã cắm. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã xây hàng rào gạch xi măng theo đúng ranh giới được cắm. Năm 2020, theo yêu cầu của ông T, vợ chồng bà M, ông T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho vợ chồng ông T3, bà N. Sau đó, vợ chồng bà M, ông T4 không liên quan đến thửa đất đã đứng tên hộ ông T, bà T.

**Những người làm chứng khai:**

- Bà Nguyễn Thị Minh P trong biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2023 trình bày: Nguồn gốc thửa 466, tờ bản đồ số 7, diện tích 294,1m<sup>2</sup> loại đất ODT và 675m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm khác là bà nhận thừa kế từ chồng ông Phạm Ngọc D (ông D mất năm 2004), đã được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất ngày 17/4/2013 mang tên Nguyễn Thị Minh P. Nguồn gốc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 7, diện tích 800m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm khác là do bà tự khai phá, đã được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất ngày 09/12/2011 mang tên Nguyễn Thị Minh P.

Theo Quyết định số 3962/QĐ-UBND ngày 11/4/2012 của UBND thành phố T thì thửa đất số 504 đã bị nhà nước thu hồi 293m<sup>2</sup>, mục đích để xây dựng trụ sở Kiểm toán khu vực 10, vì vậy thửa 504 chỉ còn lại 507m<sup>2</sup>. Ngày 23/11/2017, bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích 507m<sup>2</sup> của thửa 504 cho bà Nguyễn Thị M (em gái ông T). Đối với thửa đất 466: Năm 2015 bà đã chuyển nhượng 125m<sup>2</sup> loại đất ODT cho bà Lê Thị T5, phần còn lại của thửa đất bà đã chuyển nhượng cho bà M. Sau này bà được biết bà M đã chuyển nhượng lại thửa 466 và thửa 504 cho vợ chồng ông T, bà T. Đối với việc bà T2 xây hàng rào tôn lán chiếm một phần hai thửa đất 466 và thửa 504 của vợ chồng ông, bà T, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà và bà M đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo Luật đất đai. Thửa đất 668 và 669 của bà T2 đã được rất nhiều các cơ quan chuyên môn cắm mốc chỉ giới nhưng bà T2 không đồng ý.

- Ông Trần Trung T3 và bà Dương Thị N trong bản tự khai ngày 16/01/2024 trình bày: Tháng 3/2020, ông bà có thỏa thuận mua của ông T thửa đất số 466 và 504, tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố T. Thời điểm này hai thửa đất đứng tên bà Nguyễn Thị M (bà M là em gái ông T đứng tên hộ), ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà M, mọi giao dịch chuyển nhượng do ông T3 và ông T thực hiện. Tuy nhiên, sau khi ông được cấp GCNQSD đất thì ông T không bàn giao được hiện trạng theo đúng ranh giới, mốc giới vì đang bị bà T2 có nhà sát hai thửa đất ông mua chiếm giữ và rào bằng tấm tôn. Vì vậy, ngày 20/7/2021, vợ chồng ông đã làm thủ tục chuyển nhượng trả lại thửa đất số 466 và 504 sang tên cho bà Nguyễn Thị T. Nay ông, bà T khởi kiện yêu cầu bà T2 trả lại phần diện tích lán chiếm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập bị đơn là bà T2 nhưng bà T2 không hợp tác, từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án chỉ nhận duy nhất quyết định tạm đình chỉ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T2 tháo dỡ hàng rào tôn và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 74m<sup>2</sup> tại thửa đất số 466 và 122m<sup>2</sup> tại thửa đất số 504 tờ bản đồ số 7, phường Đ, thành phố T cho ông T, bà T; bà T2 có nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên, tại bản án số 33/2024/DS - ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; khoản 1, 2 Điều 227; 228; 229; 264; 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163; 164; 166; 175; 176; 357; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12; 26; 166; 170; 202; 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326 /2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải tháo dỡ hàng rào bằng tôn, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 74m<sup>2</sup> tại thửa đất số 466 và 122m<sup>2</sup> tại thửa đất số 504 (tổng cộng là 196m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 7, tại tổ G, phường Đ, thành phố T cho ông T, bà T (Theo GCNQSD đất số số DC 496163 và DC 496161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/8/2021 mang tên Nguyễn Thị T). Về vị trí đất tranh chấp:

- Phía Bắc giáp thửa 672, 673, 1798 tờ bản đồ số 7
- Phía Nam giáp thửa 504, tờ bản đồ số 7 và khu đất kiểm toán 10;
- Phía Tây giáp thửa 504, tờ bản đồ số 7;
- Phía Đông giáp thửa 668, tờ bản đồ số 7

(Kèm theo trích đo hiện trạng của Công ty Cổ phần Đ1)

2. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà T2 trả cho ông T tiền chi phí thẩm định, định giá là 11.700.000đ (Mười một triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/5/2024, bà Nguyễn Thị T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm bà T2 vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Bà đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ lên tổ rà soát của tỉnh để giải quyết vì vụ việc của gia đình bà, bà

đã gửi đơn từ địa phương đến Trung ương nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Bà đang chờ sự giải quyết của các cơ quan từ Trung ương. Bà P đã có hành vi gian dối chiếm đất của bà để bán cho những người khác.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện VKS phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên toà và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm của đại diện VKS đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2 thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 466, diện tích 412m<sup>2</sup> và thửa đất số 504, diện tích 537,8 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 7, phường Đ, thành phố T là của bà Nguyễn Thị Minh P. Năm 2017, bà P chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị M (bà M là người đứng tên hộ vợ chồng ông bà T). Năm 2021, vợ chồng bà M đã chuyển nhượng cho ông Trần Trung T3 theo yêu cầu của ông T. Ông T3 đã được cấp GCNQSD đất nhưng do không bàn giao được mốc giới, diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng nên vợ chồng ông T3 đã chuyển nhượng trả lại cho vợ chồng ông T. Ngày 06/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị T, trong đó có thửa đất 466 và 504.

[2]. Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà T2 và Công văn số 728/STNMT ngày 19/02/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thể hiện: Thửa đất số 668, tờ bản đồ số 7, diện tích là 450m<sup>2</sup> phường Đ, thành phố T của bà T2 có nguồn gốc được bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Đình C và bà Phạm Thị Dư t cho từ năm 2003. Bà T2 đã được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất ngày 10/3/2008. Tiếp giáp với thửa đất số 668 của bà T2 là thửa đất 466 và 504 của bà Nguyễn Thị Minh P. Theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đ1, hiện trạng của thửa 668 còn 425,5m<sup>2</sup>. Phần diện tích 24,5m<sup>2</sup> bị giảm là do UBND thành phố T thu hồi theo Quyết định số 3959/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 “Về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị T2 sử dụng đất tại phường Đ để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan Kiểm toán nhà nước khu vực X, phường Đ, thành phố T”.

[3]. Về diện tích đất tranh chấp giữa vợ chồng ông T với bà T2: Theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đ1: Bà T2 đã dựng hàng rào bằng tôn lán chiếm sang thửa 466 là 74m<sup>2</sup> và sang thửa 504 là 122m<sup>2</sup>, tổng cộng là 196m<sup>2</sup>. Trên ranh giới giữa thửa 466, 504 và 668 có bức tường bằng gạch xi măng do anh T xây từ năm 2017. Toà án cấp sơ thẩm đã thẩm định, định giá và tiến hành các bước theo thủ tục tố tụng tuy nhiên bà T2 không hợp tác, không có mặt tại các buổi làm việc của Toà án cấp sơ thẩm, bà T2 chỉ gửi các giấy tờ, tài liệu qua

đường Bru điện đến Toà án cấp sơ thẩm, do vậy Toà án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[4]. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đ1 thì thấy rằng thửa đất số 668 của bà T2 sau khi nhà nước thu hồi 24,5m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan Kiểm toán nhà nước khu vực X, phường Đ, thành phố T nên diện tích còn lại 425,5m<sup>2</sup>. Nay bà T2 cho rằng phần lấn sang thửa 466 và 504 bà làm hàng rào làm bằng tôn vẫn là đất của bà là không có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm buộc bà dỡ bỏ hàng rào làm bằng tôn để trả lại diện tích lấn chiếm sang hai thửa của vợ chồng ông T là có căn cứ. Bà T2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm huỷ án và đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở. Nếu bà cho rằng bà P là người chiếm đất của bà rồi bán cho mọi người thì bà có quyền khởi kiện bà P theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà còn cho rằng lý do đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là bà đang chờ cơ quan Trung ương trả lời bà về việc tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của bà và bà P nên đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ của bà lên tổ rà soát của tỉnh để giải quyết là không có căn cứ. Việc bà đã xây hàng rào lấn sang thửa đất của ông bà T thì buộc bà phải tháo dỡ là đúng quy định của pháp luật, do vậy không chấp nhận đơn kháng cáo của bà cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2024/DS - ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS - ST ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí: Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà T2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0002848 ngày 24/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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 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, 7a, 7b và Điều 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 Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- UBND TP Thái Nguyên;
- UBND phường Đồng Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(đã ký)*

**Nguyễn Văn Quế**