

Bản án số:99/2024/DS-PT

Ngày: 31/12/2024

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Phúc Lâm

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Nhật Duật

ông Nguyễn Hồng Ánh

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Vũ Ngọc Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của TAND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2024/QĐ-PT ngày 03/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2024/QĐ-PT ngày 18/12/2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Y; sinh năm 1965, nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Mai Thị L và bà Phạm Thị L1 - Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: số D đường N, tổ C, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

* Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn X; sinh năm: 1967 và bà Phạm Thị Hằng H; sinh năm: 1968; cùng nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh

Địa chỉ: số 2, phố Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tiến D - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nông Vũ T; chức vụ: phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H và ông Nguyễn Chí Á; chức vụ: công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Địa chỉ: phường Hà Lâm, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đình N; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Hoàng Minh T1; Chức vụ: công chức địa chính phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Ông Trần Văn M (Mi); sinh năm: 1961; nơi thường trú: tổ E, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; nơi tạm trú: tổ D, khu B, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Bà Bùi Thị X1; sinh năm: 1970; nơi cư trú: tổ D, khu B, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T2; sinh năm: 1935; nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Chị Đào Thị Thu T3; sinh năm: 1989; nơi thường trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; nơi tạm trú: tổ E, khu F, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Ông Vũ Đăng H1; sinh năm: 1962; nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Ông Vũ Đăng N1; sinh năm: 1966; nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Ông Vũ Đăng Q; sinh năm: 1969; nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị V; sinh năm: 1969; nơi cư trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Ông Trần Văn K; sinh năm: 1963; nơi thường trú: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; nơi tạm trú: tổ C, khu G, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Vũ Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn: bà Vũ Thị Y trình bày quan điểm năm 1988, bà Y và chồng là Đào Văn T4 được bố mẹ đẻ bà Y cho thừa đất số 28, tờ bản đồ gốc số E8 – I-B- d, tờ bản đồ địa chính số 12; địa chỉ tại: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Nguồn gốc là đất khai hoang, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tặng cho không có giấy tờ, bà Y đã xây một ngôi nhà cấp 4 trên đất cùng công trình phụ, hàng năm vẫn đóng thuế đầy đủ hiện tại bà vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất này. Năm 2004 ông T4 chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 chỉ có bà Y và con gái là Đào Thị Thu T3. Sau khi chồng bà Y chết thì bà Y đến phường C, thành phố C làm việc, nhưng bà Y vẫn đi lại quản lý thửa đất của mình. Do bận công việc, cùng với việc không nắm rõ vị trí thửa đất của gia đình mình đến đâu nên khi gia đình giáp ranh nhà bà Y là ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H xây dựng khu tường bao vào cả phần đất của bà Y mà bà Y không biết. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1999 tổng diện tích thửa đất của bà Y là 243,8m², tuy nhiên đến năm 2020 khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Y thuê đơn vị đo đạc để đo vẽ lại thửa đất thì mới biết phần công trình ông X, bà H đã xây dựng lấn sang phần đất của gia đình bà Y là 31,3m² đất. Sau khi phát hiện sự việc và có tranh chấp, vụ việc đã được UBND phường H hoà giải nhưng không thành.

Bà Y khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H tháo dỡ công trình trên đất và trả lại phần đất đã lấn chiếm 31,3m² qua đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích thực tế là 39,9m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 năm 1999, địa chỉ tại: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Bị đơn: ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Hằng H trình bày vào tháng 3 năm 2002, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn M (Mi), bà Bùi Thị X1 diện tích đất là 130m², trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đang có tranh chấp thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 12 năm 1999, địa chỉ tại: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Nguồn gốc thửa đất là do bà Nguyễn Thị T2 (mẹ đẻ của bà Vũ Thị Y) khai hoang và sử dụng, đến năm 1996 bà T2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị V để cho anh trai ông K là ông Trần Văn M quản lý, sử dụng sau đó đến năm 2002 thì chuyển nhượng lại cho ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

vợ chồng ông bà quản lý sử dụng ổn định liên tục và đã xây dựng công trình trên đất là nhà, công trình phụ, bờ kè, tường rào. Khi gia đình ông X1 quản lý phân diện tích đất trên, bà Y và gia đình bà Y đều biết và không có bất kỳ ý kiến phản đối gì, thậm chí còn phụ giúp gia đình ông X1, bà H trong việc xây dựng các công trình trên đất, chỉ đến năm 2021 bà Y có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường H hoà giải, giải quyết, lúc đó mới xảy ra tranh chấp. Do vậy yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Y là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị V có lời khai: diện tích đất đang tranh chấp là một phần nằm trong diện tích quyền sử dụng đất khoảng 130m² mà bà và chồng là ông Trần Văn K đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 với giá 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), vợ chồng bà mua là để cho ông Trần Văn M sử dụng, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà T2 được lập thành giấy tờ viết tay, nhưng hiện nay giấy tờ này đã bị thất lạc, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không đo đạc cụ thể nhưng có căng dây và được bà T2 chỉ rõ ranh giới thửa đất là 02 cây mít sát phần đất của bà Vũ Thị Y. Năm 2002 ông M chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông X1, bà H với giá 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng). Vợ chồng ông bà đã bàn giao thửa đất trên cho cho vợ chồng ông X1 và vợ chồng ông X1 đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông bà (ông bà đã chuyển số tiền này cho ông M). Khi mua đất của bà T2 thì trên đất không có tài sản gì, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông X1, bà H đã xây bờ kè, tường rào, xây nhà và công trình phụ và quản lý sử dụng liên tục cho đến nay. Bà không đồng ý với quan điểm khởi kiện của bà Y.

2. Ông Trần Văn K xác nhận việc mua bán thửa đất của bà T2 như trình bày của bà V (vợ ông) là đúng.

3. Ông Trần Văn M (M1) có lời khai: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà V là do vợ chồng ông bà K, V và bà Nguyễn Thị T2 giao dịch với nhau, ông không trực tiếp tham gia, không đo đạc diện tích và ranh giới thửa đất. Năm 2002, ông chuyển nhượng thửa đất này cho ông X1 bà H, trong thời gian từ năm 1996 đến năm 2002 thì thửa đất không có tranh chấp gì, chữ ký người nhượng đất trong giấy nhượng đất đề ngày 23/3/2002 là chữ ký của ông, quan điểm của ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Y.

4. Bà Bùi Thị X1 có quan điểm đồng ý với quan điểm nội dung của chồng

bà là Trần Văn M đã trình bày .

5. Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: năm 1996 bà có chuyển nhượng cho ông K, bà V thửa đất có diện tích 130m²; địa chỉ tại: tổ D, khu E, phường H, thành phố H với giá 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) và bà đã nhận đủ số tiền này. Nguồn gốc thửa đất là do bà khai hoang từ năm 1966, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng các con bà đều biết; vị trí, diện tích đất chuyển nhượng là từ sát bờ xuống, ranh giới hiện nay ở giữa còn có 01 cây mít. Phần diện tích đất này hiện nay là do ông X1, bà H quản lý sử dụng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà V thì con trai bà là anh Vũ Đăng N1 là người căng dây xác định vị trí bà chuyển nhượng, có 02 người con trai là Vũ Đăng N1 và Vũ Đăng H1 chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K không quản lý sử dụng mà cho ông Trần Văn M, sau đó ông M chuyển nhượng lại phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông X1 bà H, sau đó ông X1, bà H xây dựng nhà ở, công trình phụ và bờ kè, tường rào khi đó bà và các con của bà đều biết và không có ý kiến phản đối gì. Ngoài ra, bà có cho bà Y mảnh đất giáp nhà ông X1, bà H, việc cho đất không lập thành văn bản, không đo đạc gì, chỉ xác định đến sát phần bờ kè mà ông X1, bà Y đã xây và giáp cây mít mà bà đã cho ông X1, bà H. Bà khẳng định diện tích đất bán cho ông K, bà V chính là phần diện tích đất ông X1, bà H đang quản lý sử dụng.

6. Ông Vũ Đăng N1, Vũ Đăng Q trình bày có nội dung cơ bản như nội dung trình bày của bà Nguyễn Thị T2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Y thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Ông Vũ Đăng H1 từ chối tham gia tố tụng nên không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8. Chị Đào Thị Thu T3 trình bày có nội dung: chị không biết cụ thể về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đang tranh chấp, khi mẹ chị là bà Y đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020 thì mới phát hiện ra là ông X1, bà H lấn sang phần đất của mẹ chị dẫn đến tranh chấp.

9. Ủy ban nhân dân phường H có quan điểm: diện tích đất đang tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 12 phường H, năm 1999 mang tên bà Vũ Thị Y, nay thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số A phường H xác lập năm 2017 cập nhập mang tên ông Nguyễn Văn X, do gia đình ông X đang sử dụng làm đất ở. Nguồn gốc thửa đất trước đây là đất do bà Nguyễn Thị T2 khai hoang sử dụng. Khoảng đầu năm 1996 thì bà T2 chuyển

nhượng lại phần diện tích khoảng 130m² bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp cho ông K, bà V để cho ông M (Mi) sử dụng. Đến khoảng tháng 3/2002 thì ông Trần Văn M chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích quyền sử dụng đất 133,0m² trong đó có 39,9m² đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông X, bà H. Ông X và bà H đã xây kè, bờ rào, nhà ở, công trình phụ và quản lý sử dụng ổn định liên tục từ tháng 3/2002 cho đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng đất bà T2, ông M không đăng ký kê khai, không nộp thuế theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng lại từ ông M thì ông X bà H đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay. Căn cứ sổ bộ thuế đất đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường, trong quá trình quản lý sử dụng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H đã đăng ký kê khai, nộp thuế từ năm 2008 đến nay với diện tích 130m² và đăng ký bản đồ địa chính năm 2017 mang tên ông Nguyễn Văn X.

10. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: đối với diện tích đất đang tranh chấp, căn cứ vào Điều 20, 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, để có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cần phải xác minh rõ thời điểm xây dựng các công trình sử dụng ổn định liên tục vào mục đích gì. Các hồ sơ chứng minh nguồn gốc đất theo xác minh của Ủy ban nhân dân phường H. Tại Văn bản số: 7769/UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cho biết: sau khi xác định được đối tượng được quyền sử dụng đất với phần diện tích tranh chấp và nguồn gốc, quá trình sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường H xác minh theo quy định không có sự thay đổi theo nguồn gốc, quá trình sử dụng đất được thể hiện tại Văn bản số 551- CV/TA ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thì phần diện tích trên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với phần diện tích đang quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 138 Luật đất đai năm 2024.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023 thể hiện:

** Về quyền sử dụng đất:*

- Diện tích quyền sử dụng đất hiện tại của gia đình ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H đang quản lý sử dụng trên thực tế là $S = S1 + S2 + S3 = 133,0m^2$ được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,,18 ,1), trong đó gồm có:
+ Diện tích quyền sử dụng đất ký hiệu $S1 = 85,8m^2$ là diện tích thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 12, được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,E,F,G,18,1);

+ Diện tích quyền sử dụng đất ký hiệu S2 = 39,9m² là diện tích thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 12 là phần diện tích đất đang tranh chấp, được giới hạn bởi các điểm (5,6,7,8,9,10,11,12,K,F,E,5);

+ Diện tích quyền sử dụng đất ký hiệu S3 = 7,3m² là diện tích thuộc thửa GT23, tờ bản đồ số 12, được giới hạn bởi các điểm (12,13,14,15,16,17,18,G,F,K,12);

- Diện tích quyền sử dụng đất hiện tại của gia đình bà Vũ Thị Y đang quản lý sử dụng trên thực tế là S = S4 + S5 + S6 = 202,2m² được giới hạn bởi các điểm (19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,10,9,8,7,19), trong đó gồm có:

+ Diện tích quyền sử dụng đất ký hiệu S4 = 0,7m² là diện tích thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 12, được giới hạn bởi các điểm (20,21,22,23,20);

+ Diện tích quyền sử dụng đất ký hiệu S5 = 199,5m² là diện tích thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 12, được giới hạn bởi các điểm (19,20,23,24,25,26,27,28,I,30,10,9,8,7,19);

+ Diện tích quyền sử dụng đất ký hiệu S6 = 2,0m² là diện tích thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 12, được giới hạn bởi các điểm (28,29,30,I,28).

(Có bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023).

** Về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại phần diện tích quyền sử dụng đất đang tranh chấp (Ký hiệu S2 = 39,9m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 12, được giới hạn bởi các điểm (5,6,7,8,9,10,11,12,K,F,E,5) gồm có các tài sản:*

- Về nhà và công trình phụ:

+ 01 phần ngôi nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H có diện tích 1,6m²; được giới hạn bởi các điểm (F',G',H',I',F'); ngôi nhà cấp 4 xây gạch xi, mái ngói, hiện ông X, bà H đang quản lý sử dụng (Tổng thể diện tích ngôi nhà cấp 4 của ông X, bà H2 là 47,1m², được giới hạn bởi các điểm (A',B',C,D',E',F',I',J',A'), theo trình bày của ông X, bà H thì ngôi nhà được xây năm 2002);

+ 01 phần lớn công trình phụ gồm bếp, nhà vệ sinh của ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Hằng H có diện tích 17,7m²; được giới hạn bởi các điểm (F',G',H',N',M',L',K',F'); công trình phụ gồm bếp, nhà vệ sinh xây gạch xi, lợp ngói P hiện ông X, bà H đang quản lý sử dụng (tổng thể diện tích công trình phụ của ông X, bà H2 là 17,9m², được giới hạn bởi các điểm

(E',F',G',H',N',M',L',K',E'), theo trình bày của ông X, bà H thì công trình phụ bếp và nhà vệ sinh được xây năm 2002);

- Về bờ kè bằng đá:

+ 01 bờ kè xây bằng đá, tổng chiều dài bờ kè đá là 9,83m; chiều cao bờ kè đá trung bình là 2,7m; độ dày chân đế bờ kè đá trung bình là 50cm; độ dày đỉnh bờ kè đá trung bình là 30cm, độ dày trung bình của bờ kè đá là 40cm; khối lượng trung bình của bờ kè đá là: $9,83\text{m} \times 2,7\text{m} \times 0,4\text{m} = 10,616\text{m}^3$.

- Về tường rào:

+ 01 đoạn tường rào nằm trên bờ kè đá, xây gạch chỉ, chiều dài 7,93m, dày 10cm, chiều cao trung bình 1m. Khối lượng đoạn tường rào là: $7,93\text{m} \times 0,1\text{m} \times 1\text{m} = 0,793\text{m}^3$.

+ 01 đoạn tường rào nằm trên bờ kè đá, xây gạch chỉ, chiều dài 1,9m, dày 10cm, chiều cao trung bình 1,2m; . Khối lượng đoạn tường rào là: $1,9\text{m} \times 0,1\text{m} \times 1,2\text{m} = 0,228\text{m}^3$.

+ 01 đoạn tường rào không nằm trên bờ kè, xây gạch chỉ, kích thước chiều dài 48cm, dày 10cm, chiều cao trung bình 1,2m. Khối lượng đoạn tường rào là: $0,48\text{m} \times 0,1\text{m} \times 1,2\text{m} = 0,057\text{m}^3$.

+ 01 đoạn tường rào không nằm trên bờ kè, xây gạch chỉ, kích thước chiều dài là 40cm, dày là 10cm, chiều cao trung bình là 1,2m. Khối lượng đoạn tường rào là: $0,4\text{m} \times 0,1\text{m} \times 1,2\text{m} = 0,048\text{m}^3$.

* Theo trình bày của các đương sự thì bờ kè và tường rào do ông X, bà H xây dựng vào năm 2002, hiện do ông X, bà H đang quản lý sử dụng và là phần tiếp giáp với phần đất bà Vũ Thị Y đang quản lý sử dụng.

- Về bể ngầm:

+ 01 chân thành của bể ngầm 05 khối, xây gạch chất xi măng, kích thước chiều dài là 2,6m, chiều sâu là 1,35m, dày là 10cm. Khối lượng chân thành bể ngầm là: $2,6\text{m} \times 1,35\text{m} \times 0,1\text{m} = 0,35\text{m}^3$.

Theo trình bày của ông X, bà H thì bể ngầm do ông X, bà H xây dựng vào năm 2002, hiện do ông X, bà H đang quản lý sử dụng.

- Về cây cối gồm có:

+ 01 cây mít nằm ở giữa bờ rào, vị trí gần phía cổng nhà bà Vũ Thị X2, đường kính thân 25cm- 30cm, đường kính tán từ 3m – 4m, toàn bộ cành, tán lá ngã sang nhà ông X2, bà H.

- Về mức chênh cốt giữa phần quyền sử dụng đất ông X2, bà H đang quản lý sử dụng và phần quyền sử dụng đất bà Y đang quản lý sử dụng trung bình là 3,3m.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2024, kết quả định giá như sau: quyền sử dụng đất đang tranh chấp 39,9m² có giá là: 2.832.900đ (Hai triệu tám trăm ba mươi hai nghìn chín trăm đồng); tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp có diện tích 39,9m² gồm: 1 phần ngôi nhà cấp 4 diện tích 1,6m² trị giá: 338.000đ (Ba trăm ba mươi tám nghìn đồng); một phần công trình phụ gồm bếp, nhà vệ sinh có diện tích 17,7m² trị giá: 4.050.000đ (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng); 01 bờ kè xây bằng đá trị giá: 8.956.943đ (Tám triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi ba đồng); 01 đoạn tường rào nằm trên bờ kè đá, xây gạch chỉ có khối lượng 0,793m³ trị giá: 984.950đ (Chín trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi đồng); 01 đoạn tường rào nằm trên bờ kè đá, xây gạch chỉ có khối lượng: 0,228m³ trị giá 283.188đ (Hai trăm tám mươi ba nghìn một trăm tám mươi tám đồng); 01 đoạn tường rào không nằm trên bờ kè, xây gạch chỉ, khối lượng 0,057m³ trị giá 70.796đ (Bảy mươi nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng); 01 đoạn tường rào không nằm trên bờ kè, xây gạch chỉ, khối lượng 0,048m³ trị giá 59.618đ (Năm mươi chín nghìn sáu trăm mười tám đồng); 01 chân thành bể ngầm, khối lượng 0,35m³ trị giá: 431.393đ (Bốn trăm ba mươi một nghìn ba trăm chín mươi ba đồng); 01 cây mít đường kính thân 25cm - 30cm, đường kính tán từ 3m- 4m trị giá: 1.376.000đ (Một triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của TAND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Vũ Thị Y về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại phần diện tích quyền sử dụng đất có diện tích 39,9m² được giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11,12,K,F,E,5 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 12 năm 1999; địa chỉ tại: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

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

Ngày 14/10/2024, nguyên đơn bà Vũ Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 01/10/2024 của TAND thành phố Hạ

Long, tỉnh Quảng Ninh. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Vũ Thị Y có quan điểm rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, toàn bộ yêu cầu kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm về việc bản án sơ thẩm có các vi phạm như sau: toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm về việc đánh xem xét đánh giá chứng cứ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông K bà V không rõ ràng về ranh giới nên không có cơ sở để xác định cụ thể diện tích và ranh giới đất mà ông K bà V bán cho ông X; diện tích đất của gia đình bà Y không đổi từ năm 1988 đến nay và được gia đình bà Y sử dụng với mục đích để ở liên tục và ổn định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước; đối với diện tích đất nhà ông X chỉ được đăng ký từ năm 2017 không có con số chính xác về diện tích (trên biên lai thuế không thể hiện diện tích nộp thuế), không thể hiện trên đồng nhất diện tích thực tế và trên hồ sơ địa chính của cơ quan quản lý nhà nước; Bản án đã không đánh giá các giấy tờ chuyển nhượng đất của các ông bà V, M, X, H là giả mạo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có quan điểm không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, nên Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, rút kháng cáo, tuy nhiên bị đơn không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm, yêu cầu của bị đơn là có căn cứ theo

Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử đối với vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy:

- Về nguồn gốc thửa đất: căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất đang có tranh chấp do bà Nguyễn Thị T2 khai hoang và sử dụng từ khoảng năm 1966. Quá trình khai hoang, quản lý sử dụng bà T2 không đăng ký kê khai với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên. Khoảng năm 1988, bà T2 cho con gái là bà Y một phần diện tích đất trong thửa đất bà đang quản lý sử dụng. Khoảng năm 1996, bà T2 chuyển nhượng lại phần diện tích khoảng 130m² cho vợ chồng ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị V để cho anh trai ông K là ông Trần Văn M (Mì) sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông M không quản lý sử dụng thửa đất này và đến tháng 3/2002 thì ông M chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích 130m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông X, bà H đã xây kè, bờ rào, nhà ở, công trình phụ và quản lý sử dụng ổn định liên tục từ tháng 3 năm 2002 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất ông X đã đăng ký kê khai, đã nộp thuế theo quy định của nhà nước và đã được cập nhập tên người sử dụng đất Nguyễn Văn X vào bản đồ địa chính năm 2017. Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 có quan điểm khi bán đất cho ông K, bà V thì các con bà đều biết, bà không nhớ rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu tuy nhiên khi bán có đo dây, vị trí sát bờ kè kéo xuống và có 02 cây mít làm ranh giới, giáp với thửa đất bà đã cho chị Y, con trai bà là anh Vũ Đăng N1 là người căng dây để xác định vị trí chuyển nhượng. Bà T2 cũng xác nhận khi bà cho bà Y mảnh đất giáp nhà ông X, bà H thì các bên không lập văn bản, chỉ nói miệng với nhau, các bên không đo đạc gì, chỉ xác định đến phần sát phần bờ kè mà ông X, bà H xây và giáp cây mít mà bà T2 đã cho ông X, bà H. Bà T2 là người quản lý sử dụng đất đã xác nhận phần diện tích đã bán cho ông K chính là phần diện tích đất hiện nay ông X bà H đang quản lý sử dụng. Bà T2 là người có quyền sử dụng đối với thửa đất này nên bà T2 có quyền mua bán, tặng cho thửa đất này; tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện bà T2 bán cho ông K và bà V và đồng ý với việc chuyển nhượng giữa ông K bà V với ông X bà H, đồng ý với ranh giới ông X bà H đang quản lý sử dụng. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có vi phạm về hình thức nhưng bên mua đã thanh toán tiền, bên bán đã bàn giao đất trên hiện trạng

nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật.

Bà Y có quan điểm: năm 1988 bà được bà T2 cho bà thừa đất bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp là 39.9m²; vì tại bản đồ địa chính năm 1999 thể hiện phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 28 của bà. Tuy nhiên bà Y cũng thừa nhận khi được bà T2 cho đất thì các bên không đo đạc, không biết diện tích đất cụ thể là bao nhiêu, vị trí ranh giới như thế nào.

Hội đồng xét xử thấy;

- Giao dịch chuyển nhượng diện tích đất giữa bà T2 với ông K bà V hiện tại không còn lưu giữ được giấy tờ mua bán; cũng như giao dịch tặng cho giữa bà T2 và bà Y không lập thành văn bản và bàn giao diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Nhưng bên bán là bà T2, bên mua là ông K bà V và sau này ông X bà H... đều xác nhận bà T2 bán và bàn giao đất vào năm 1996 cho ông K bà V với diện tích khoảng 130m² bao gồm cả phần diện tích đất đang có tranh chấp.

- Xét quan điểm của bà Y thấy: Bà Y cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bà, vì bà T2 cho bà và được bản đồ địa chính xã xác định diện tích đất này của bà. Bà Y cũng khai khi được mẹ cho đất thì bà không biết rõ phần ranh giới thửa đất của mình đến đâu, vị trí, ranh giới như thế nào nên khi ông X bà H nhận chuyển nhượng, xây công trình trên đất bà biết nhưng không phản đối gì vì bà không biết ông X bà H xây dựng trên phần đất của mình. Tuy nhiên theo trình bày của UBND phường H thì, quá trình đo vẽ bản đồ địa chính năm 1999 được thực hiện theo chỉ dẫn của bà Y, không có ký giáp ranh của hộ liền kề...

Như vậy, Bản đồ địa chính được xây dựng trên cơ sở tự khai của người sử dụng đất (bà Y) và được UBND phường H cập nhật. Do đó không phải căn cứ pháp lý duy nhất xác lập quyền sử dụng đất cho bà Y. Mặt khác, bà Y khai bà nhận (tặng cho) phần diện tích đất đang có tranh chấp từ năm 1988, tuy nhiên bà không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện thực tế bà quản lý sử dụng đất như thế nào; từ năm 1988 đến năm 2020 bà Y mới khởi kiện là 32 năm nên theo quy định của pháp luật về chiếm hữu ngay tình, kể cả phần diện tích đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Y, thì bà Y cũng không có quyền sử dụng phần diện tích đất này mà quyền sử dụng đất được xác lập cho ông X, bà H (người chiếm hữu ngay tình 30 năm).

Gia đình ông X nhận chuyển nhượng lại của ông M, được bàn giao theo ranh giới ông M nhận chuyển nhượng của bà T2 và sử dụng phần diện tích này ổn định từ năm 2002 và đã được kê khai nộp thuế và đăng ký theo bản đồ địa

chính năm 2017 là của ông X bà H. Ngoài ra em bà Y là ông Trần Đăng N2 có lời khai xác nhận khi bà T2 chuyển nhượng đất cho ông K mọi người trong gia đình ông đều biết, chính ông là người căng dây để xác định ranh giới chuyển nhượng và ông cũng là người phụ gia đình ông X bà H xây bờ kè cùng công trình nhà ở giáp với thửa đất của nhà bà Y như hiện trạng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của toà án sơ thẩm thấy, vị trí ranh giới giữa nhà ông X và bà Y hiện trạng còn 01 cây mít và ranh giới kéo dài qua bờ kè mà ông X xây năm 2002 là phù hợp với lời khai của bà T2 (là người bán đất) bà ông K, bà V (là người mua đất) khi xác định ranh giới mua bán. Quá trình quản lý sử dụng, gia đình ông X đã xây dựng bờ kè, xây công trình phụ... trên phần diện tích đất có tranh chấp nhưng bà Y không có ý kiến phản đối gì.

Như vậy, bà T2 là người chuyển nhượng diện tích đất cho ông K, bà V xác định chuyển nhượng cả phần diện tích đang tranh chấp cho ông K bà V; bà T2 cũng xác nhận chỉ cho cho bà Y phần diện tích đất mà bà Y đang sử dụng. Những người làm chứng khác bao gồm cả ông N2, ông Q cũng xác nhận việc đó và việc chuyển nhượng đã được các xác nhận, bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã được bàn giao đất và đã xây dựng công trình trên đất sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp. Do đó, bà Y chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1999 do bà tự khai để làm căn cứ xác lập quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp là không có cơ sở pháp lý.

Từ những phân tích nêu trên và theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024, Hội đồng xét xử thấy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Vũ Thị Y.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Vũ Thị Y phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 7.700.000đ (Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng). Bà Y đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[3] Về án phí.

Kháng cáo của bà Vũ Thị Y không được chấp nhận, nên bà Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Y và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 137; Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 1, khoản 3 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

X3:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Y về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Hằng H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên đất và trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 39,9m²; thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 12 năm 1999; địa chỉ tại: tổ D, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh và Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ quản lý Nhà nước về đất đai đối với các thửa đất này.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Vũ Thị Y có nghĩa vụ nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí nguyên đơn bà Vũ Thị Y đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0001716 ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Vũ Thị Y số tiền 7.200.000đ (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Vũ Thị Y có nghĩa vụ nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0001268 ngày 23 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Bà Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn bà Vũ Thị Y có nghĩa vụ nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 7.700.000đ (Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng). Bà Vũ Thị Y đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Phúc Lâm