

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 26/2025/DS-PT

Ngày 15/4/2025

“v/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Phúc Lâm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Nhật Duật.

Ông Dương Mạnh Chiến.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Nguyễn Phan Hải, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** Bà Lam Thị Dung, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2025 tại Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2024/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 03/2025/QĐ-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên toà số 04/TB-TA ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Phạm Thu T; sinh năm 1982 và anh Đinh Hữu N; sinh năm 1978; cả hai cùng cư trú: Tổ 40B Khu A, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Đinh Hữu N: là chị Phạm Thu T (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 17/5/2024); **anh N vắng mặt, chị Phạm Thu T có mặt.**

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Phạm Thu T: anh Vũ Đức T1, sinh năm 1988; nơi thường trú: Thôn C, Xuân Quang Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình; địa chỉ liên hệ; Số nhà E khu P, phường Y, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 31/3/2025). **Vắng mặt.**

2. Bị đơn: ông Ngô Quang C; sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ A Khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ: Số C đường T, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Bùi Văn T2, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố U. **Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.**

- Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố U.

Địa chỉ: phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Trương Quốc H, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường Q. **Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.**

4. Người kháng cáo: ông Ngô Quang C - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Phạm Thu T và anh Đinh Hữu N trình bày:

Vợ chồng anh chị có thửa đất số 144; tờ bản đồ địa chính số 14 thuộc Khu D, phường Q với tổng diện tích là 90,1m² trong đó đất ở là 50m², đất CLN là 37m² và đất hành lang đường là 3,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 27563 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 06/5/2022 (sau đây viết tắt là thửa đất số 144). Nguồn gốc thửa đất trên do anh, chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Xuân T3, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022.

Quá trình sử dụng đất: anh, chị quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đến ngày 06/5/2023, ông Ngô Quang C là hàng xóm, có thửa đất tiếp giáp với ngõ đi chung đã tự ý xây dựng 01 trụ cổng lấn sang một phần diện tích đất của gia đình. Chị T đã yêu cầu anh C phải tháo dỡ trụ cổng ra khỏi phần đất của gia đình chị nhưng anh C không thực hiện. Do vậy, anh N và chị T yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu anh Ngô Quang C phải tháo dỡ toàn bộ 01 trụ cổng lấn sang phần đất của gia đình anh chị, tại Thửa đất số 144; tờ bản đồ 14; địa chỉ tại khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

Bị đơn ông Ngô Quang C trình bày:

Bố mẹ đẻ của ông C đã sinh sống tại thửa đất đang tranh chấp từ trước năm 1960, nay là số nhà F, tổ A, Khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Hiện trạng đất nhà của ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được mấy chục năm, khuôn viên tường gạch xây bao xung quanh đã xây từ cách đây hơn 30 năm về trước, giữa nhà ông C và nhà hàng xóm liền kề chung tường rào không hề có tranh chấp ranh

giới đất từ trước đến nay.

Nguồn gốc thửa đất trên là của bố mẹ ông, đến năm 2018, bà H1 (mẹ ông) tặng cho một phần đất cho ông, sau đó ông C được UBND thành phố U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN175218, ngày 03/12/2018 đối với thửa đất số 17; tờ bản đồ 14; địa chỉ tại khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; tổng diện tích 257,7m² (trong đó diện tích đất ở 120,0m² và đất trồng cây lâu năm 137,7m²).

Khoảng năm 2018 người sử dụng đất liền kề có bán đất cho người kinh doanh bất động sản tự do, họ đã chia cắt làm nhiều mảnh, phân lô để bán, lô đất nhà chị T mua qua tay rất nhiều người buôn đi bán lại nhưng gia đình ông C không biết và cũng chưa từng được ký giáp ranh với các chủ hộ giáp ranh bao giờ.

Giữa năm 2023, ông C có sửa chữa lại trụ cổng, trong khi sửa chữa ông C không xây mới tường rào mà chỉ xây lại trụ cổng trên nền móng cũ. Đường ngõ đi chung giáp ranh với thửa đất nhà chị T hiện nay, nguồn gốc là do 03 chị em nhà ông C tự nguyện cắt một phần đất ra để làm ngõ đi chung cho 03 nhà chị em và đã được đổ bê tông cách đây khoảng 8 năm.

Quá trình giải quyết vụ án, ông C được xem biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất, sau khi lồng ghép với Tờ bản đồ địa chính thì 01 bên Trụ cổng và toàn bộ tường rào ranh giới của nhà ông C tiếp giáp với Thửa đất nhà chị T đều nằm trong phần diện tích đất của nhà chị T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C cho rằng bờ tường nhà ông C đã xây cách đây mấy chục năm và giữa hai gia đình liền kề không hề có tranh chấp về ranh giới, không hiểu lý do vì sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà chị T mới được cấp năm 2023 lại được cấp chồng lên đất nhà ông C.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí xác định:

Theo đối chiếu Bản đồ địa chính đo đạc năm 2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 275679 ngày 06/5/2022 của UBND thành phố U đã cấp cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông Đinh Hữu N và bà Phạm Thu T.

Thửa đất số 144; tờ bản đồ 14; Vị trí giáp ranh như sau: phía Đông giáp thửa đất bà Trần Thị T4; phía Tây giáp đường bê tông; phía Nam giáp thửa đất bà Đặng Thị Thanh H2; phía Bắc giáp ngõ đi chung. Hiện trạng sử dụng đất; về tài sản trên đất: giáp ngõ đi chung có tường bao đất đã cũ tình trạng nứt ngang nhiều chỗ, đã cũ và 01 trụ cổng do ông Ngô Quang C đã xây dựng vào năm 2023. Đối với phần diện tích đất đang bị tranh chấp: có 01 trụ cổng diện tích (0,5 x 0,5 x 3,3m) do ông Ngô Quang C xây dựng vào năm

2023 và 01 tường rào đã cũ, tình trạng nứt ngang nhiều chỗ).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Uông Bí tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thu T và anh Đinh Hữu N đối bị đơn ông Ngô Quang C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc bị đơn ông Ngô Quang C phải tháo dỡ toàn bộ 01 trụ cổng diện tích (0,5 x 0,5 x 3,3m) do ông Ngô Quang C xây dựng vào năm 2023, tại Thửa đất số 144; tờ bản đồ 14; địa chỉ thửa đất: Khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh (tình trạng như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2024 và Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 08/7/2024 kèm theo).

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

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nhưng, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Do thoả thuận của các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn - ông Ngô Quang C được thực hiện trong thời hạn luật định, nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Do diện tích đất chị T nhận chuyển nhượng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có chồng lẫn với đất nhà anh C đang quản lý sử dụng và có tranh chấp, cấp sơ thẩm không đưa UBND phường Q và UBND thành phố U tham gia tố tụng là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm, đã bổ sung Ủy ban nhân dân thành phố U và Ủy ban nhân dân phường Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cả hai cơ quan đều nhất trí.

[2.] Xét thoả thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên toà phúc thẩm:

[2.1] Thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,7,8,9,1 là ngõ đi chung.

[2.2]. Nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng của thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14 là 77,2m² được giới hạn bởi các điểm (4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,4).

[2.3]. Ông C có nghĩa vụ di dời phần trụ cổng và phần tường đã xây chắn trước thửa đất của chị T, anh N (phần tường được giới hạn bởi các điểm 15,14,13,12,11,10,7).

[2.4] Nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để tháo dỡ di dời phần trụ cổng và phần tường xây chắn trước thửa đất.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ (chị T đã nộp 8.000.000đ, ông C đã nộp 2.000.000đ). Các đương sự thống nhất thoả thuận, chị T tự nguyện nộp 8.000.000đ, ông C tự nguyện nộp 2.000.000đ, các bên đã nộp đủ.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thống nhất nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm 300.000đ

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử, công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3] Đối với các đơn kháng cáo của ông Ngô Văn T5 và bà Vũ Thị T6, do việc xét xử vụ án không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T5 và bà T6 nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, căn cứ vào khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, **công nhận sự thỏa thuận của các đương sự**, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: **khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; khoản 31 Điều 3, Điều 26, Điều 31, Điều 152, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; khoản 5 Điều 29 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.**

Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Nguyên đơn chị Phạm Thu T và anh Đinh Hữu N có quyền sử dụng diện tích của thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14 là 77,2m² được giới hạn bởi các điểm (4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,4).

1.2. Phần diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,7,8,9,1 là ngõ đi chung.

1.3. Ông Ngô Quang C có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ 01 trụ cổng diện tích (0,5 x 0,5 x 3,3m) và phần tường bao (tường được giới hạn bởi các điểm 15,14,13,12,11,10,7), tại thửa đất số 144; tờ bản đồ 14; địa chỉ tại khu D, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh (có sơ đồ kèm theo Bản án).

1.4. Chị Phạm Thu T và anh Đinh Hữu N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Quang C số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2. Ủy ban nhân dân thành phố U và Ủy ban nhân dân phường Q có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc quản lý đất đai đối với các diện tích đất trên.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ; chị T có nghĩa vụ nộp 8.000.000đ, ông C có nghĩa vụ nộp 2.000.000đ. Chị T đã nộp 8.000.000đ, ông C đã nộp 2.000.000đ; chị T, anh C đã nộp đủ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

+ Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn chị Phạm Thu T có nghĩa vụ nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp theo Biên lai số 0002632 ngày 15/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh

+ Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Quang C có nghĩa vụ nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền ông C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002742 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí.

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 Điều 6, 7, 7a 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:

- Toà án nhân dân thành phố Uông Bí;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Uông Bí;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Phúc Lâm