

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG

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

Bản án số: 42/2024/DSPT
Ngày 23 - 4 - 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phúc An Hoàn,

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương và ông Triệu Ngọc Thức.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Thu Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Lương Minh Hạnh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 3 và 23 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự tranh chấp thụ lý số: 54/2023/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST, ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2024/QĐ-PT, ngày 08/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐ-PT, ngày 31/01/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/TB-TA, ngày 06/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2024/QĐ-PT, ngày 01/3/2024, Quyết định tạm dừng phiên tòa số 39/2024/QĐ-TA ngày 29/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Huy D), sinh năm 1954 và bà **Trần Thị L**, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số nhà ..., tổ 10, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị L: Ông Nguyễn Văn D. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị O, Luật sư cộng tác của Chi nhánh Trung tâm tư vấn pháp luật cộng đồng và người chưa thành niên tại tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa ngày 29/3/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/4/2024, gửi bài bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đến Hội đồng xét xử.*

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà, tổ 10, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: UBND phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đăng Q, chức vụ: Chủ tịch UBND phường. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cù Anh D, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường (theo Giấy ủy quyền số: 01/UQ/CT ngày 21/12/2023 của Chủ tịch UBND phường M. *Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ngày 01/10/1989 vợ chồng tôi có mua của ông Nguyễn Thế H (đã chết) một nhà lá có 3 gian và toàn bộ hoa màu trên thửa đất tại tổ 23 (nay là tổ 10), phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang. Kích thước thửa đất là chiều dài tám mét đường 17/8 là 14m, chiều sâu 25m, chiều rộng phía sau 8m. Khi mua có lập giấy tờ mua bán. Đến năm 1991, vợ chồng tôi nhượng lại một gian nhà và một phần đất cho bà Lương Thị T có kích thước là chiều dài tám mét đường 17/8 là 3m, chiều dài đất là 15,5m; tổng diện tích đất là 46,5 m². Ngày 06/2/1991 bà Lương Thị T được UBND thị xã Q lập hồ sơ nhà đất số 362/QĐUB. Sau đó bà T đã chuyển nhượng lại đất cho bà Nguyễn Thị A và ông Hoàng Văn H (đã chết) và đã được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 46,5 m² đất tại tổ 17 (nay là tổ 10), phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang vào ngày 02/11/2004. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất bà A đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình tôi. Nhà tôi đã yêu cầu bà A chấm dứt việc lấn chiếm và ngày 15/01/2006 bà A đã viết bản cam kết là bà A xây nhà làm chắn mưa sang đất nhà tôi, sau này nhà tôi mà sử dụng đến thì nhà bà A sẽ tháo bỏ đi.

Năm 2019 do gia đình nhà tôi có nhu cầu sửa chữa xây dựng nhà nên đã đề nghị UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần diện tích đất ở là 92,4 m² ; diện tích còn lại gia đình tôi chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đang sử dụng. Tháng 7 năm 2020 vừa qua bà A đã tự ý lấn chiếm diện tích đất phía sau của nhà tôi, bà A đã làm các công trình trên bán mái nhà tôi. Tôi đã yêu cầu bà A dừng việc lấn chiếm và tự tháo dỡ các công trình nhưng bà A vẫn không tháo dỡ.

Nay tôi yêu cầu bà Nguyễn Thị A trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả giải quyết tranh chấp của UBND phường M là 6,6m² còn theo hiện trạng xem

xét thẩm định tại chỗ diện tích tranh chấp là $6,5\text{m}^2$ và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm.

Đối với yêu cầu phản tố của bà A, bà A cho rằng nhà tôi lấn chiếm $0,9\text{m}^2$ là không có cơ sở, bởi vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A là $46,5\text{m}^2$ trong đó chiều rộng là 3m, chiều sâu 15,5m; hiện trạng diện tích đất bà A đang sử dụng thực tế là chiều rộng mặt trước là 3,1m; rộng mặt sau là 2,9m; chiều dài là 21,4m (thừa ra 1,9m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp). Như vậy diện tích đất sử dụng thực tế là 51m^2 , nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5m^2 , việc bà A cho rằng tôi lấn chiếm $0,9\text{m}^2$ là không có cơ sở. Hiện tại phần đất bà A cho rằng tôi lấn chiếm hiện nay bà A vẫn đang sử dụng.

Ông xác định không tranh chấp với Hội nông dân tỉnh, các bên đều sử dụng ổn định, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai, tại phiên hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Bà L có cùng ý kiến trình bày như ông D. Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị A trả lại diện tích đất lấn chiếm là $6,6\text{m}^2$ và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Lê Thị O trình bày:

Thứ nhất, đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L: Tại phiên toà hôm nay, ông D, bà L tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Thứ hai, về tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

- Giấy bán nhà và hoa màu của người bán nhà ông Nguyễn Thế H - ở tổ 23, phường M ngày 1/10/1989; Kèm theo Giấy bán nhà và hoa màu là Sơ đồ thửa đất do ông Nguyễn Thế Hồ lập ngày 1/10/1989. Trên Sơ đồ thửa đất thể hiện: *chiều rộng phía trước giáp đường 17/8 là 14m; rộng phía sau 08m giáp đất vườn rau nhà ông Lê; phía giáp đất nhà anh Phường dài 25m; một bên giáp Đồi Mặt trận (tổng diện tích đất tính ra khoảng 275m^2). Trên đất có 03 gian nhà lá cọ phía trước; phía sau là đồi xoan, cây cối đã chặt; phía giáp Đồi Mặt trận trồng Xoan.*

Bà L đã L hệ với UBND phường, UBND thị xã Tuyên Quang để làm việc và thực hiện việc nộp phí Trước bạ Mua nhà và hoa màu tại Cơ quan Thuế theo Biên lai thu tiền số N⁰ 900881, ngày 20/12/1989.

Năm 1991, vợ chồng bà L, ông D nhượng lại 87m^2 đất (trên đất có ngôi nhà lợp lá và cây xoan) cho bà Lương Thị T (sau đó bà T bán $40,5\text{m}^2$ phía giáp đồi Mặt trận cho ông T1; diện tích đất còn lại $46,5\text{m}^2$ bà T được UBND thị xã Duyệt cấp Hồ sơ nhà đất ngày 06/02/1991; sau đó bà T chuyển nhượng toàn bộ

cho vợ chồng bà A); diện tích đất của bà L còn lại 188m² (phía trước giáp đường 17/8 rộng 4,2m; chiều dài đất 25m; *chiều rộng đất phía sau bao quanh đất của bà L, ông D và đất đã bán cho bà T*). Năm 1991, bà L làm đơn xin cấp Hồ sơ nhà đất đối với diện tích đất ở phía trước, được UBND thị xã cấp Hồ sơ nhà đất ngày 10/4/1991 (năm 2019 được cấp Giấy CNQSDĐ), diện tích 92,4m² (chiều rộng 4,2m; chiều dài 22m).

Diện tích còn lại 95,4m² là đất đồi bao quanh phía sau đất nhà bà L ông D, đất nhà bà A và đất bà Ánh L (bà Ánh L mua lại của ông Thành), diện tích đất này gia đình bà L chưa xin cấp Giấy CNQSDĐ do là đất vườn đồi, nhưng đã kê khai nên Bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 thể hiện: toàn bộ diện tích còn lại 188m² (kể cả đất đang tranh chấp) của bà Trần Thị L nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 do UBND phường M quản lý.

- Biên bản Hoà giải tranh chấp đất đai ngày 27/8/2020 của UBND phường M, thể hiện: *Ý kiến phát biểu của ông Nguyễn Tất T, công chức Địa chính phường (BL số 66) có nội dung như sau: "...Đối với phần đất phía sau nhà bà Nguyễn Thị A đang có tranh chấp 6,6m², chưa có giấy CNQSDĐ thì bà A nên thoả thuận với gia đình bà Trần Thị L vì trong bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 có thể hiện phần đất này nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 của gia đình bà Trần Thị L"*. Theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng đất đai lập ngày 12/8/2020 kèm Biên bản hoà giải của phường thì: Diện tích đất bà A thực tế đang sử dụng là 53,52m² (rộng trước 3,1m; dài đất 17,84m; rộng sau 2,9m). Như vậy, về chiều dài đất thực tế bà A đã xây dựng nhà là 17,84m dài hơn so với Giấy CNQSDĐ đã cấp (15,5m) là 2,34m x 3m = 7,02m².

Như vậy, tổng diện tích đất bà A lấn chiếm của gia đình bà Trần Thị L là 7,02m² (đã xây dựng nhà) + 6,6m² (đã lắp đặt khung sắt phía sau nhà) = 13,62m², nhưng nguyên đơn mới chỉ khởi kiện 6,6m², chưa khởi kiện diện tích 7,02m² bà A đã xây dựng nhà kiên cố.

- Bản cam kết ngày 15.1.2006 do bà Nguyễn Thị A viết tay, có nội dung: *"Tôi là Nguyễn Thị A, ở SN 19 tổ 17 phường M, thị xã Tuyên Quang, tôi xây nhà làm chắn mưa sang đất chị L. Sau này, chị L sử dụng đến tôi sẽ tháo bỏ đi. Tôi viết cam kết để hai bên gia đình thống nhất với nhau"*. Bản cam kết này, tại phiên toà bà A thừa nhận do bà viết khi đang xây dựng nhà.

4. Hồ sơ nhà đất mang tên bà Lương Thị T thể hiện diện tích đất 46,5m².

5. Giấy chứng nhận quyền SDD của hộ bà Nguyễn Thị A;

- Tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự quy định về Ranh giới giữa các bất động sản, quy định rõ: *"Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp*

luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Tại khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai (Nguyên tắc sử dụng đất), quy định:

“Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh”.

Như vậy, bà A tự ý xây dựng chuồng cạp bằng sắt, thép trên khoảng không diện tích đất của ông D, bà L đang sử dụng (XD ngoài diện tích đất theo Giấy CNQSDĐ của bà A) là hành vi lấn chiếm khoảng không trên đất của người khác là trái pháp luật nên buộc phải tháo dỡ để trả lại khoảng không cho ông D, bà L.

Giấy chứng nhận quyền SDD quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kèm theo Sơ đồ thửa đất của Hội Nông dân tỉnh tại tổ 19, phường M do Giám đốc Sở TN và MT tỉnh Tuyên Quang cấp số BM 728929 ngày 23/8/2013.

Tại Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận, thể hiện rất rõ ranh giới đất, diện tích đất tại thửa đất số 36, 52; tờ bản đồ số 35 (còn đất của gia đình bà Trần Thị L thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 không nằm trong diện tích đất của Hội Nông dân tại thửa đất số 36, 52).

Biên bản xác định ranh giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 24/12/1997 của UBND phường M. Trong Biên bản này thể hiện rõ, chữ ký các chủ sử dụng đất tiếp giáp: Ông Nguyễn Văn P; Đường 17/8; Bà Lương Thị T; Hội nông dân Tỉnh.

Tổng diện tích đất thửa 24 của bà Trần Thị L là 107,5m².

Biên bản này, do cán bộ đo đạc và chính quyền sở tại (ông Vũ Văn N, ông Nguyễn Văn T) trực tiếp đo vẽ, lập tại thực địa, Chủ tịch UBND phường M ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên.

- Tờ Bản đồ số 35 đo đạc năm 1997, thể hiện: thửa đất số 24 là của bà Trần Thị L như UBND phường xác định tại phiên hoà giải ngày 20/8/2020 là đúng.

- Lời khai của bà A: tại phiên toà, bà A thừa nhận diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà A.

* Đối với Bản tự khai của UBND phường M: tại mục 5. Ủy ban phường có nêu quan điểm: *“Phần diện tích đất đang có tranh chấp 6,6m² nằm giáp phía sau nhà xây kiên cố của gia đình bà Nguyễn Thị A là thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 1997), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L, do có nguồn gốc thuộc đất của Hội Nông dân*

tinh, các hộ gia đình đã tự ý lấn chiếm sử dụng”.

Tôi cho rằng, lời khai của UBND phường sau khi Toà án Thủ lý vụ án cho rằng: *diện tích đất tranh chấp là do lấn chiếm của Hội Nông dân tỉnh là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý, trái với Biên bản xác định ranh giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 24/12/1997 của UBND phường M, do chính UBND phường lập, Chủ tịch UBND phường ký, đóng dấu.*

Hội Nông dân tỉnh và gia đình ông D, bà L sử dụng đất ổn định theo Thửa đất của mình, cụ thể: Hội Nông dân sử dụng tại thửa đất số 36, 52; tờ bản đồ số 35; còn đất gia đình bà Trần Thị L sử dụng thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 cho đến nay mà không hề có tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới thửa đất. Vì vậy, cần bác bỏ lời khai của UBND phường M cho rằng *diện tích đất tranh chấp là do lấn chiếm của Hội Nông dân tỉnh* để đảm bảo quyền lợi pháp lý, quyền lợi chính đáng của chính công dân phường M.

Từ phân tích trên, Tôi đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L, về việc:

- Công nhận diện tích đất 6,6 m² phía sau nhà bà Nguyễn Thị A là diện tích đất nằm trong thửa đất số 24; tờ bản đồ số 35 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L.

- Buộc bà Nguyễn Thị A và các thành viên đang sinh sống trong nhà, đất của bà A, tháo dỡ các công trình xây dựng trên khoảng không đất nằm ngoài diện tích đất đã cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị A, để trả lại mặt bằng và khoảng không cho vợ chồng ông D, bà L.

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không xem xét, giải quyết, quyết định yêu cầu phản tố của bà A đối với diện tích đất tranh chấp 0,9m², do bà A đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng cho việc đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (nếu có).

** Bị đơn bà Nguyễn Thị A trình bày.*

Bà A không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L vì bà không lấn chiếm đất của ông D và bà L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông D, bà L được UBND thành phố Q cấp là cấp cho 92,4 m²; thửa đất số 24, tờ bản

đồ số 35. Phần đất bà A đang sử dụng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông D, bà L.

Nguồn gốc đất nhà bà là năm 1999 mua đất của ông Trần Văn M và bà Lương Thị T, đã có hồ sơ nhà đất số 45/2000/HS-ND ngày 17/5/2000, do UBND thị xã Tuyên Quang cấp với diện tích 46,5 m² trong đó, chiều ngang phía trước giáp đường 17/8 là 3m, chiều ngang phía sau giáp đất Hội nông dân tỉnh Tuyên Quang là 3m, chiều dài là 15,5m. Ngày 02/11/2004, gia đình bà A được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00452 QSĐĐ/MX với diện tích 46,5 m² với chiều rộng phía trước và phía sau là 3m, chiều dài hết đất là 15,5m; một bên giáp đất nhà ông bà L, D, một bên giáp đất nhà em gái tôi là Nguyễn Thị Ánh L, phía sau giáp Hội nông dân tỉnh. Trong đó, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997 thì diện tích nhà A là 62.6m².

Nhà ông bà L, D được UBND thị xã Tuyên Quang cấp hồ sơ nhà đất ngày 10/4/1991 với diện tích 92 m² với chiều rộng phía trước và phía sau là 4,2 m, chiều dài là 22 m; Năm 2019 gia đình nhà bà L, D được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001543 với diện tích 92,4 m² với chiều rộng phía trước và phía sau là 4,2m, chiều dài hết đất là 22 m; một bên giáp đất nhà tôi, một bên giáp đất nhà ông P, phía sau giáp Ban di dân tái định cư Thủy điện Tuyên Quang.

Năm 2004 gia đình tôi xây dựng nhà trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nhà ông bà L, D xây dựng phía trước kiên cố trước nhà tôi còn ở phần giữa cải tạo lại trên nền móng cũ phía sau xây mới cùng phía trước. Mặt khác, nhà ông bà L, D gây khó khăn nên khi xây dựng, gia đình tôi xây chiều ngang phía trước hết phần đất được cấp là 3m, còn chiều ngang phía sau chỉ xây 2,8m, vẫn chừa ra 20cm giáp nhà ông bà L, D. Sau khi xây phía sau nhà, gia đình tôi kê phía sau giáp đất với Hội nông dân tỉnh Tuyên Quang, lán nền phía sau cho sạch sẽ với diện tích khoảng 6,6m². Từ khi tôi xây nhà năm 2004, gia đình bà L, ông D đã nhiều lần có đơn đề nghị tổ nhân dân và UBND phường M giải quyết cho rằng gia đình tôi lấn chiếm sang đất của ông bà. Năm 2020 gia đình bà L, ông D xây phía sau, phần mái và đường ống thoát nước đã lấn sang đất nhà tôi. Tôi đã có đơn đề nghị UBND phường M giải quyết.

Ngày 12/8/2020, UBND phường M đã tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa gia đình tôi và gia đình ông bà L, D. Tại sơ đồ đo vẽ của UBND phường M thể hiện: Phần đất tranh chấp là 7,5 m², trong đó diện tích đất tranh chấp có 0,9 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSĐĐ) của nhà tôi và 6,6m² phía sau đất nhà tôi đã được tôi kê và lán nền, không nằm trong GCNQSĐĐ của nhà tôi và cũng không nằm trong GCNQSĐĐ của nhà ông bà D, L.

Khi ông bà D, L xây nhà phía sau đã làm nứt tường trần phía sau của gia đình tôi. Vì vậy tôi yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà D, L; Buộc ông bà D, L tháo dỡ, trả lại phần đất đã lấn chiếm khi đổ mái và làm ống thoát nước lấn sang đất gia đình nhà tôi; Buộc ông bà D, L bồi thường khắc phục phần tường bị nứt của gia đình tôi do việc ông bà xây dựng nhà phía sau không bảo đảm kỹ thuật theo đúng quy định của pháp luật.

*** Tại bản tự khai và tại phiên tòa UBND phường M trình bày:**

Gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L, sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T từ năm 1989. Năm 2003 gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L xây dựng nhà ở kiên cố. Tháng 7 năm 2020 gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L sửa chữa, cải tạo lại nhà ở, xây dựng thêm tầng 3 trên nhà ở cũ. Tuy nhiên gia đình ông D, bà L đổ bê tông mái tầng 3 sang cả phần đất trống giữa 2 nhà thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà Nguyễn Thị A.

Kiểm tra hồ sơ địa chính thể hiện.

Trong Sổ mục kê đất lập năm 1998, tại trang 134, thể hiện thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, diện tích 107,5m², loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng đất Trần Thị L.

Trong sổ địa chính, tại trang số 63, thể hiện thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35, diện tích 92,4m², mục đích sử dụng: Đất ở, địa chỉ tại tổ 17, phường M, đã cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH001543 mang tên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L.

Kết quả giải quyết; Về phần diện tích đất đang có tranh chấp 6,6m² nằm giáp phía sau nhà xây kiên cố của gia đình bà Nguyễn Thị A là thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 (đo đạc năm 1997), chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L, do có nguồn gốc thuộc đất của Hội Nông dân tỉnh, các hộ tự ý lấn chiếm sử dụng.

*** Ý kiến của bà Lương Thị T:**

Việc mua bán đất nhà giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Hùng, bà A đã xong 20 năm. Nay ông D, bà L, bà A có tranh chấp không liên quan đến bà T. Bà T tuổi đã cao và chồng là ông Trần Văn M chết tháng 5 năm 2022. Bà T không liên quan và không biết việc tranh chấp giữa ông D, bà L, bà A. Bà T đề nghị Tòa án không báo gọi bà.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Q xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 78/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 266; Điều 273; khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 95; Điều 100; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L về việc buộc bà Nguyễn Thị A phải trả diện tích đất 6,5 m² phía sau nhà bà Nguyễn Thị A và Công nhận diện tích đất 6,5 m² phía sau nhà bà Nguyễn Thị A là diện tích đất nằm trong thửa đất số 24; tờ bản đồ số 35 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L. Không chấp nhận việc Buộc bà Nguyễn Thị A và các thành viên đang sinh sống trong nhà, đất của bà A, tháo dỡ các công trình xây dựng trên khoảng không đất nằm ngoài diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị A, để trả lại mặt bằng và khoảng không cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị A. Về việc gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L xây lấn sang diện tích đất nhà bà Nguyễn Thị A là 0,9m².

3. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 6.131.000đ (Sáu triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng).

Chia ra ông Nguyễn Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 3.065.500đ (Ba triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm đồng); bà Trần Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 3.065.500đ (Ba triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm đồng).

4. Về án phí. Căn cứ điều 144, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị A không phải chịu án phí.

Bà Nguyễn Thị A không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000999 ngày 24/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023 Tòa án nhận đơn kháng cáo bản án của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST, ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, không nhất trí với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

Đơn kháng cáo bổ sung ngày 20/11/2023 ông D, bà L kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm tuyên bản án không hợp tình, hợp lý, chưa xem xét toàn bộ chứng cứ. Ông D, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D xác định diện tích đất tranh chấp 6,5 m² phía sau nhà bà Nguyễn Thị A thuộc của gia đình ông. Từ khi ông nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông H, bà T năm 1989 đến nay ông vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất này. Diện tích đất của gia đình bà A nhận chuyển nhượng lại từ gia đình ông M, bà T năm 1999, phần đất này trước đó vào năm 1991 do chính gia đình ông chuyển nhượng cho ông M, bà T. Đất gia đình ông được đăng ký vào sổ mục kê, sổ địa chính, hồ sơ nhà đất tại UBND phường M tại thửa số 24, tờ bản đồ số 35; đất gia đình bà A được đăng ký tại thửa số 25, tờ bản đồ số 35. Gia đình bà A ở, khoảng từ năm 2004 đến 2006 đã xây dựng nhà ở kiên cố hết phần đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ gia đình ông và đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2004. Đất gia đình ông ở ổn định, liên tục từ 1989 đến nay, năm 2019 ông mới làm thủ tục đề nghị được cấp GCNQSDĐ, khi kê khai ông đề nghị xin cấp 107m², nhưng chỉ được cấp 92m², do phần đất phía sau nhà ông rộng hơn, có hình chữ L, trong GCNQSDĐ được cấp, phần diện tích còn lại nằm trong thửa số 24, tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính phía sau giáp tường nhà ở của bà A, chưa được cấp GCNQSDĐ gia đình ông vẫn sử dụng. Năm 2020 gia đình bà A đã xây dựng vật kiến trúc khung sắt, lợp tôn trên bề mặt đất. Khi giải quyết ở cấp sơ thẩm đại diện UBND phường M cho rằng phần đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang, ông không nhất trí với ý kiến của UBND phường M. Ông yêu cầu bà A có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ khung sắt, mái lợp tôn đã xây dựng năm 2020, đề nghị Tòa án sửa án sơ thẩm công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp trên cho ông sử dụng.

Tại phần tranh luận, ông D xác định ông thay đổi nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo, ông đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận, công nhận ông được sử dụng 3,6m², loại đất ở, tại thửa số 24, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính năm 1997 của UBND phường M và yêu cầu bà A tháo dỡ khung sắt, mái lợp tôn trên diện tích đã xây dựng trái phép nêu trên.

Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông D, bà L bà Lê Thị O xác định:

1. Giấy bán nhà và hoa màu của người bán là ông Nguyễn Thế H - ở tổ 23, phường M ngày 1/10/1989;

Kèm theo Giấy bán nhà và hoa màu là Sơ đồ thửa đất do ông Nguyễn Thế H lập ngày 1/10/1989. Trên Sơ đồ thửa đất thể hiện: *chiều rộng phía trước giáp đường 17/8 là 14m; rộng phía sau 08m giáp đất vườn rau nhà ông Lê; phía giáp đất nhà anh Phường dài 25m; một bên giáp Đồi Mặt trận (tổng diện tích đất tính ra khoảng 275 m²). Trên đất có 03 gian nhà lá cọ phía trước; phía sau là đồi xoan, cây cối đã chặt; phía giáp Đồi Mặt trận trồng Xoan.*

Sau khi hai bên mua bán nhà đất, bà L đã nộp phí Trước bạ Mua nhà và hoa màu tại Cơ quan Thuế theo *Biên lai thu tiền số N⁰ 900881, ngày 20/12/1989.* Như vậy, Giấy bán nhà và hoa màu của ông Nguyễn Thế H **Kính gửi** UBND phường và UBND thị xã cho phép ông Nguyễn Thế H bán nhà và hoa màu cho bà Trần Thị L được các cấp chính quyền chấp nhận là hợp pháp, là cơ sở để bà Trần Thị L thực hiện nghĩa vụ của người mua nhà và hoa màu nằm trên mảnh đất ông H chuyển nhượng được chứng minh bằng Biên lai thu tiền thuế trước bạ số N⁰ 900881, ngày 20/12/1989 của cơ quan Thuế.

Năm 1991, vợ chồng bà L, ông D nhượng lại 87m² đất (trên đất có ngôi nhà lợp lá và cây xoan) cho bà Lương thị T (sau đó bà T bán 40,5m² phía giáp đồi Mặt trận cho ông T1; diện tích đất còn lại 46,5m² bà T được UBND thị xã duyệt cấp Hồ sơ nhà đất ngày 06/02/1991; sau đó bà T chuyển nhượng toàn bộ cho vợ chồng bà A); diện tích đất của bà L còn lại **188m²** (phía trước giáp đường 17/7 rộng 4,2m; chiều dài đất 25m; *chiều rộng đất phía sau bao quanh đất của bà L, ông D và đất đã bán cho bà T*). Năm 1991, bà L làm đơn xin cấp Hồ sơ nhà đất đối với diện tích **đất ở** phía trước, được UBND thị xã cấp Hồ sơ nhà đất ngày 10/4/1991 (năm 2019 được cấp Giấy CNQSDĐ), diện tích **92,4m²** (chiều rộng 4,2m; chiều dài 22m).

Diện tích còn lại **95,4m²** là đất đồi bao quanh phía sau đất nhà bà L ông D, đất nhà bà A và đất bà Ánh L (bà Ánh L mua lại của ông T1), diện tích đất này gia đình bà L chưa xin cấp Giấy CNQSDĐ do là đất vườn đồi, nhưng đã kê khai nên **Bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 thể hiện:** toàn bộ diện tích còn lại **188m²** (kể cả đất đang tranh chấp) của bà Trần Thị L **nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35** do UBND phường M quản lý.

2. Biên bản Hoà giải tranh chấp đất đai ngày 27/8/2020 của UBND phường M (BL 66), thể hiện: *“trong bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 có thể hiện phần đất tranh chấp này nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 của gia đình bà Trần Thị L”.* Theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng đất đai lập ngày 12/8/2020 kèm Biên bản hoà giải của phường thì: Diện tích đất bà A thực tế đang sử dụng là **53,52m²** (rộng trước 3,1m; dài đất 17,84m; rộng sau 2,9m). Như vậy, về chiều

dài đất thực tế bà A đã xây dựng nhà là **17,84m** dài hơn so với Giấy CNQSDĐ đã cấp (15,5m) là **2,34m**.

3. Bản cam kết ngày 15.1.2006: do bà Nguyễn Thị A viết tay, có nội dung: *“Tôi là Nguyễn Thị A, ở SN 19 tổ 17 phường M, thị xã Tuyên Quang, tôi xây nhà làm chẵn mưa sang đất chị L. Sau này, chị L sử dụng đến tôi sẽ tháo bỏ đi. Tôi viết cam kết để hai bên gia đình thống nhất với nhau”*.

4. Hồ sơ nhà đất mang tên bà Lương Thị T (người chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà A) thể hiện diện tích đất là **46,5m²**, nhưng thực tế bà A đang sử dụng là 53,52m² nhiều hơn **7,02m²**.

5. Giấy chứng nhận quyền SDD của hộ bà Nguyễn Thị A: thể hiện diện tích đất **46,5 m²**.

Tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự quy định về Ranh giới giữa các bất động sản, quy định rõ: *“Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.*

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Như vậy, bà A tự ý xây dựng trên khoảng không diện tích đất của ông D, bà L đang sử dụng là hành vi lấn chiếm khoảng không trên đất của người khác là trái pháp luật nên buộc phải tháo dỡ.

6. Giấy chứng nhận quyền SDD quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, kèm theo Sơ đồ thửa đất của Hội Nông dân tỉnh tại tổ 19, phường M số BM 728929 cấp ngày 23/8/2013.

Tại Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận của Hội Nông dân tỉnh, thể hiện rất rõ ranh giới đất, diện tích đất **tại thửa đất số 36, 52; tờ bản đồ số 35** (còn đất của gia đình bà Trần Thị L thuộc **thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35** không nằm trong diện tích đất của Hội Nông dân tại thửa đất số 36, 52). Nhưng UBND phường và cấp sơ thẩm cho rằng, diện tích 6,5m² đang tranh chấp là do các hộ gia đình lấn chiếm của Hội Nông dân là không có căn cứ.

7. Biên bản xác định ranh giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 24/12/1997 của UBND phường M. Trong Biên bản này thể hiện rõ, chữ ký các chủ sử dụng đất tiếp giáp: (1) Ông Nguyễn Văn P; (2) Đường 17/8; (3) Bà Lương Thị T; (4) Hội nông dân Tỉnh. Tổng diện tích đất thửa 24 của bà Trần Thị L là **107,5m²**. Biên bản này, Chủ tịch UBND phường M ký, đóng dấu chứng thực.

8. Tờ Bản đồ số 35 đo đạc năm 1997, thể hiện: thửa đất số 24 là của bà Trần Thị L như UBND phường xác định tại phiên hoà giải ngày 20/8/2020 là đúng.

Trên đây là các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn nộp tại Toà sơ thẩm để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật theo quy định tại Điều 91 Bộ luật TTDS quy định về *Nghĩa vụ chứng minh*.

Tài liệu đó, chứng minh Hội Nông dân tỉnh và gia đình ông D, bà L sử dụng đất ổn định theo Thửa đất của mình, cụ thể: **Hội Nông dân sử dụng tại thửa đất số 36, 52; tờ bản đồ số 35; còn đất gia đình bà Trần Thị L sử dụng thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 35 cho đến nay mà không hề có tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới thửa đất.**

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cần bác bỏ lời khai của UBND phường M cho rằng *diện tích đất tranh chấp là do lấn chiếm của Hội Nông dân tỉnh*. Từ văn bản này, Cấp sơ thẩm đã coi đó là một chứng cứ quan trọng để bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D mà không tiến hành thu thập, xác minh chứng cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 48 BLTTDS; Bản án không đánh giá từng chứng cứ, sự liên quan giữa các chứng cứ, giá trị chứng minh của từng chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp nên Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Q không đảm bảo tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác theo quy định tại Điều 108 BLTTDS.

Tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán đã chủ động tích cực, trách nhiệm thu thập chứng cứ chứng minh. Sau khi ông D được nghe công bố tài liệu, chứng cứ mới được thu thập tại cấp phúc thẩm như: Công văn số 268-CV/HNDT ngày 28/02/2024 của BCH Hội Nông dân tỉnh “*V/v cung cấp thông tin tài liệu về sử dụng đất của cơ quan*” gửi Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, có nội dung: “**Đối với diện tích đất tranh chấp giữa hai hộ gia đình ông D, bà L với bà A không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Hội Nông dân tỉnh**”; nội dung công văn trên là phù hợp với tài liệu, chứng cứ ông D, bà L đã nộp tại Toà cấp sơ thẩm, phù hợp với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L. Nhưng, UBND phường M và Bản án sơ thẩm cho rằng diện tích đất tranh chấp là do các hộ lấn chiếm của Hội Nông dân tỉnh để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên cần phải được cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá đúng.

Từ phân tích trên, tôi đề nghị Đại diện VKS và HĐXX: Căn cứ các Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai sửa Bản án sơ thẩm, theo hướng:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L, về việc:

- Công nhận diện tích đất tranh chấp phía sau nhà bà Nguyễn Thị A là diện tích đất nằm trong thửa đất số 24; tờ bản đồ số 35 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L.

- Buộc bà Nguyễn Thị A và các thành viên đang sinh sống trong nhà, đất của bà A, tháo dỡ các công trình xây dựng trên khoảng không đất của ông D, bà L để trả lại khoảng không cho vợ chồng ông D, bà L.

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L sẽ có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự và phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng cho việc đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Đề nghị Đại diện VKS kiến nghị việc quản lý đất đai của UBND phường M, xem xét trách nhiệm trong việc ban hành văn bản gửi cho TAND thành phố Q dẫn đến Toà án thành phố Q coi đó là chứng cứ quan trọng, và duy nhất để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L nhất trí với nội dung trình bày của Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị A xác định: Năm 1999 gia đình bà nhận chuyển nhượng đất ở với ông M, bà T và sử dụng ổn định. Năm 2004 làm thủ tục đăng ký và được cấp GCNQSDĐ với diện tích 46,5m², gia đình đã sử dụng đúng ranh giới, năm 2006 đã xây dựng nhà trên diện tích được cấp sổ đỏ. Năm 2020 bà có thuê thợ lắp đặt khung sắt, mái lợp tôn thường phía sau nhà để sử dụng che nắng, mưa để sử dụng trong gia đình. Phần diện tích bà sử dụng này ngoài phần đất gia đình bà được cấp GCNQSDĐ và cũng không nằm trong diện tích đất ông D, bà L được cấp GCNQSDĐ, theo ý kiến của bà, phần đất này không phải của gia đình ông bà D, L. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bản án của ông D, bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường M, vắng mặt tại phiên tòa. Tại Văn bản số: 76/UBND-TP, ngày 11/3/2024 về việc xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa của UBND phường M, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông D, bà L là hợp lệ trong hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ thu thập, căn cứ Văn bản số 115/TTKT-KHNV, ngày 28/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang về việc cung cấp bổ sung thông tin trên bản trích đo hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng của thửa đất đang xảy ra tranh chấp đã xác định: Thửa đất số 4 trên Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ban hành ngày 24/4/2022 có diện tích là $6,5m^2$, ranh giới thể hiện tại các điểm 4,5,6,7,8,4 thuộc 04 thửa đất trên tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính năm 1997 của phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, cụ thể như sau: *Chồng lên thửa số 24 là $3,6m^2$; ranh giới thể hiện tại các điểm: 13, 15, 7, 16, 13*. Như vậy có cơ sở xác định có $3,6m^2$, loại đất 0DT, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ địa chính số 35 của UBND phường M, thành phố Q thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST, ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L.

Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về chi phí tố tụng: (Gồm tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản), bà Nguyễn Thị A phải chịu theo quy định. Tại cấp sơ thẩm số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá được xác định là 6.131.000 đồng, bà A đã nộp tạm ứng để cấp sơ thẩm thực hiện chi trả cho cá nhân, tổ chức thực hiện xem xét thẩm định và định giá tài sản. Số tiền 6.131.000 đồng nộp tạm ứng của bà Nguyễn Thị A được chuyển thành tiền thực hiện. Bà Nguyễn Thị A đã thanh toán xong tiền chi phí tố tụng.

Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo bản án của Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L được chấp nhận, (đồng thời ông D, bà L là người cao tuổi thuộc diện được miễn tiền án phí), nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 31 tháng 8 năm 2023 Tòa án nhận đơn kháng cáo bản án của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST, ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, không nhất trí với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

Đơn kháng cáo bổ sung ngày 20/11/2023 ông D, bà L kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm tuyên bản án không hợp tình, hợp lý, chưa xem xét toàn bộ chứng cứ. Ông D, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Xét thấy các đương sự ông D, bà L có quyền kháng cáo bản án, việc kháng cáo hợp lệ được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án:

[2.1] Về nội dung vụ án:

Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L khởi kiện vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết gồm các nội dung:

- Công nhận diện tích đất 6,6 m² (diện tích đo đạc thẩm định là 6,5m²) phía sau nhà bà Nguyễn Thị A là diện tích đất nằm trong thửa đất số 24, tờ bản đồ địa chính số 35 của UBND phường M, thành phố Q thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L.

- Buộc bà Nguyễn Thị A và các thành viên đang sinh sống trong nhà, đất của bà A, tháo dỡ các công trình xây dựng trên khoảng không đất nằm ngoài diện tích đất đã cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị A, để trả lại mặt bằng và khoảng không cho vợ chồng ông D, bà L.

Ông D, bà L xác định: Ngày 01/10/1989, vợ chồng ông, bà có mua của ông Nguyễn Thế H 01 nhà lá cọ và hoa màu trên thửa đất tại tổ 23, phường M (nay thuộc tổ 10, phường M). Kích thước thửa đất chiều dài tám mét đường là 14m, chiều sâu 25m, chiều rộng phía sau 08m (có giấy bán nhà và hoa màu kèm theo sơ đồ lập ngày 01/10/1989).

Năm 1991, vợ chồng ông bán lại 01 gian nhà và 1 phần đất cho bà Lương Thị T chiều ngang tám mét đường 17/8 là 03m, chiều dài 15,5m, diện tích 46,5m². Ngày 26/02/1991, bà T được UBND thành phố Q lập hồ sơ nhà đất. Sau đó bà T

chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị A và ông Hoàng Văn H (bà A và ông H đã được cấp GCNQSDĐ, diện tích 46,5m²). Quá trình sử dụng đất và khi xây nhà, bà A đã lấn chiếm một phần diện tích đất của gia đình ông. Vợ chồng ông đã yêu cầu bà A dừng việc lấn chiếm đất thì bà A viết bản cam kết ngày 15/01/2006 nội dung bà A xây nhà làm chắn mưa sang đất nhà ông, sau này gia đình ông sử dụng đến thì sẽ tháo bỏ đi.

Năm 2019, ông, bà D, L có nhu cầu sửa chữa, xây dựng nhà nên đã đề nghị UBND thành phố Q cấp GCNQSDĐ một phần diện tích đất ở là 92,4m², diện tích còn lại gia đình ông chưa làm GCNQSDĐ nhưng vẫn đang sử dụng. Tháng 7/2020, gia đình bà A làm các công trình trên bán mái nhà ông bà, vợ chồng ông nhiều lần yêu cầu bà A dừng việc lấn chiếm nhưng bà A cố tình không tháo dỡ dẫn đến xảy ra tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị A xác định: Nguồn gốc đất nhà bà là năm 1999 mua đất của ông Trần Văn M và bà Lương Thị T, đã có hồ sơ nhà đất số 45/2000/HS-ND ngày 17/5/2000, do UBND thị xã Tuyên Quang cấp với diện tích 46,5 m², trong đó chiều ngang phía trước giáp đường 17/8 là 3m, chiều ngang phía sau giáp đất Hội nông dân tỉnh Tuyên Quang là 3m, chiều dài là 15,5m. Ngày 02/11/2004, gia đình bà được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QSDĐ/MX với diện tích 46,5 m² với chiều rộng phía trước và phía sau là 3m, chiều dài hết đất là 15,5m; một bên giáp đất nhà ông bà L, D, một bên giáp đất nhà em gái là Nguyễn Thị Ánh L, phía sau giáp Hội nông dân tỉnh. Trong đó, theo hồ sơ kỹ thuật thừa đất năm 1997 thì diện tích là 62.6m².

Nhà ông bà L, D được UBND thị xã Tuyên Quang cấp hồ sơ nhà đất ngày 10/4/1991 với diện tích 92 m², với chiều rộng phía trước và phía sau là 4,2 m, chiều dài là 22 m; năm 2019 gia đình nhà bà L, D được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số với diện tích 92,4 m² với chiều rộng phía trước và phía sau là 4,2m, chiều dài hết đất là 22 m; một bên giáp đất nhà bà, một bên giáp đất nhà ông Phường, phía sau giáp Ban di dân tái định cư Thủy điện Tuyên Quang.

Năm 2004 gia đình bà xây dựng nhà trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nhà ông bà L, D xây dựng phía trước kiên cố trước nhà bà, còn ở phần giữa cải tạo lại trên nền móng cũ, phía sau xây mới cùng phía trước. Mặt khác, nhà ông bà L, D gây khó khăn nên khi xây dựng, gia đình bà xây chiều ngang phía trước hết phần đất được cấp là 3m, còn chiều ngang phía sau chỉ xây 2,8m, vẫn chừa ra 20cm giáp nhà ông bà L, D. Sau khi xây phía sau nhà, gia đình bà kê phía sau giáp đất với Hội nông dân tỉnh Tuyên Quang, láng nền phía sau cho sạch sẽ với diện tích khoảng 6,6m². Từ khi bà xây nhà năm 2004, gia đình bà L, ông D đã nhiều lần có đơn đề nghị tổ nhân dân và

UBND phường M giải quyết cho rằng gia đình bà lấn chiếm sang đất của ông bà. Năm 2020 gia đình bà L, ông D xây phía sau, phần mái và đường ống thoát nước đã lấn sang đất nhà bà. Bà đã có đơn đề nghị UBND phường M giải quyết.

Ngày 12/8/2020, UBND phường M đã tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa gia đình bà và gia đình ông bà L, D. Tại sơ đồ đo vẽ của UBND phường M thể hiện: Phần đất tranh chấp là $7,5 \text{ m}^2$, trong đó diện tích đất tranh chấp có $0,9 \text{ m}^2$ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của nhà bà và $6,6 \text{ m}^2$ phía sau đất nhà bà đã được bà kê và lán nền, không nằm trong GCNQSDĐ của nhà bà và cũng không nằm trong GCNQSDĐ của nhà ông bà D, L. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà D, L. Bà có yêu cầu phản tố buộc ông bà D, L tháo dỡ, trả lại phần đất đã lấn chiếm khi đổ mái và làm ống thoát nước lấn sang đất gia đình nhà bà; buộc ông bà D, L bồi thường khắc phục phần tường bị nứt của gia đình bà do việc ông bà D, L xây dựng nhà phía sau không bảo đảm kỹ thuật theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện UBND phường M, thành phố Q xác định: Diện tích đất $6,5 \text{ m}^2$ phía sau nhà xây kiên cố của bà Nguyễn Thị A (theo yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L) có nguồn gốc thuộc đất của Hội Nông dân tỉnh, các hộ dân tự ý lấn chiếm sử dụng. Diện tích mái tầng 3 của gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L sửa chữa, cải tạo năm 2020 trên nhà ở cũ (phần đất trống giữa 2 nhà), diện tích $0,9 \text{ m}^2$ (đo đạc thực tế là $1,5 \text{ m}^2$, theo yêu cầu khởi kiện phản tố của bà A), thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị A.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự chỉ yêu cầu đo đạc, thẩm định tại diện tích đất của hai hộ gia đình, nguyên đơn, bị đơn không đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Hội nông dân tỉnh và phần diện tích đất trong bản đồ địa chính, đã được UBND tỉnh giao cho Hội Nông dân theo Quyết định số 158/UB-QĐ ngày 30/4/1993 nên Tòa án không có căn cứ để đo đạc, chồng ghép.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ như: Lời khai, ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của UBND phường M (bút lục số 218, 219), Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L với bà Nguyễn Thị A, hệ tọa độ VN - 2000, khu vực tổ 10, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang được Tòa án sơ thẩm và Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang lập ngày 24/4/2022, xác định diện tích đất tranh chấp $6,5 \text{ m}^2$ phía sau nhà xây kiên cố của bà Nguyễn Thị A có nguồn gốc thuộc đất của Hội Nông dân tỉnh, không chấp nhận, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn,

tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị A đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.2] Xem xét, đánh giá chứng cứ trong vụ án:

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ tại các cơ quan như: Hội Nông dân tỉnh, Ban di dân tái định cư thủy điện Tuyên Quang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang và Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Tại Văn bản số 268-CV/HNDT ngày 28/02/2024 của Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin tài liệu về sử dụng đất của cơ quan nêu: “Ngày 23/8/2013 Sở Tài nguyên và môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang số; địa chỉ tại tổ 19, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang với tổng diện tích 1.224 m²(Một nghìn hai trăm hai mươi bốn mét vuông). Đối với diện tích đất tranh chấp giữa hai hộ gia đình ông D, bà L với bà A không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang. Hội Nông dân tỉnh quản lý và sử dụng đất theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Đến năm 2016, Hội Nông dân tỉnh chuyển trụ sở làm việc về tổ 16, phường An Tường, thành phố Q và đã bàn giao toàn bộ trụ sở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban di dân tái định cư thủy điện Tuyên Quang”.

Tại Văn bản số 97/BDD-TCHC, ngày 27/3/2024 của Ban di dân tái định cư thủy điện Tuyên Quang về việc cung cấp thông tin sử dụng đất của cơ quan, đơn vị nêu: “Căn cứ Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của UBND tỉnh về việc điều chuyển trụ sở làm việc (cũ) gắn liền với đất của Hội Nông dân tỉnh sang Ban Di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang nhận bàn giao giấy tờ đất từ Hội Nông dân tỉnh sang Ban Di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang quản lý và sử dụng. Năm 2016, Ban Di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang nhận bàn giao giấy tờ đất từ Hội Nông dân tỉnh. Theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang ngày 23/8/2013, được cấp là thửa đất số 36, 52, tờ bản đồ số 35 (không có thửa số 24). Từ khi nhận điều chuyển và sử dụng từ năm 2016 đến nay Ban Di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang không đăng ký, thực hiện biến động gì về diện tích đất đang sử dụng”.

Tại Văn bản số 60/CV-CNTP, ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ nêu: “ Sau khi

kiểm tra, rà soát hồ sơ đất đai, tài liệu lưu trữ tại đơn vị, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Q có ý kiến như sau:

- Đối với hồ sơ của Hộ gia đình bà Nguyễn Thị A và ông Hoàng Văn H: Chi nhánh không lưu giữ do đơn vị chưa nhận bàn giao hồ sơ này từ phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q.

- Đối với hồ sơ Hộ gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L: Hiện chưa cung cấp được, thời gian tới Chi nhánh tiếp tục bố trí nhân lực rà soát khai thác tài liệu tại kho lưu trữ của đơn vị và cung cấp cho Tòa án tỉnh theo quy định”.

Tại Biên bản làm việc ngày 28/3/2024 của Tòa án với Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang, đã cung cấp cho Tòa án bản sao (bản phô tô) khổ A0, Bản đồ địa chính số 35 của phường M, thành phố Q lập năm 1997.

Tại Văn bản số 115/TTKT-KHNV, ngày 28/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang về việc cung cấp bổ sung thông tin trên bản trích đo hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng của thửa đất đang xảy ra tranh chấp đã xác định: “Thửa đất số 4 trên Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ban hành ngày 24/4/2022 có diện tích là $6,5m^2$, ranh giới thể hiện tại các điểm 4,5,6,7,8,4 thuộc 04 thửa đất trên tờ bản đồ số 35 bản đồ địa chính năm 1997 của phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang, cụ thể như sau:

+ Chồng lên thửa số 24 là $3,6m^2$; ranh giới thể hiện tại các điểm: 13, 15, 7, 16, 13.

+ Chồng lên thửa số 25 là $0,6m^2$; ranh giới thể hiện tại các điểm: 6, 5, 12, 13, 16, 6.

+ Chồng lên thửa số 26 là $0,3m^2$; ranh giới thể hiện tại các điểm: 4, 14, 13, 12, 4.

+ Chồng lên thửa số 36 là $2,0m^2$; ranh giới thể hiện tại các điểm: 14, 8, 15, 13, 14”.

Tại Bản đồ số 35 của UBND phường M, thành phố Q lập năm 1997: Tại thửa đất số 24 là hộ gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L; thửa số 25 là hộ gia đình bà Nguyễn Thị A, ông Hoàng Văn H; thửa số 26 của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ánh L; thửa số 36 là đất của Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang (cũ) đến năm 2016 được giao cho Ban Di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang.

Như vậy, trong diện tích đất có tranh chấp nêu trên, có một phần diện tích đất tranh chấp ($3,6m^2$), loại đất ở đô thị là trong bản đồ địa chính của UBND phường M, thành phố Q mà gia đình ông D, bà L đã đăng ký, có tên trong sổ địa chính, trên bản đồ của cơ quan chức năng; có cơ sở chấp nhận diện tích thuộc

quyền quản lý, sử dụng của ông D, bà L. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì diện tích đất trên của ông D, bà L đủ điều kiện để thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ.

Xét kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án: Xét thấy, căn cứ vào Văn bản số 115/TTKT-KHNV, ngày 28/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang về việc cung cấp bổ sung thông tin trên bản trích đo hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng của thửa đất đang xảy ra tranh chấp (kèm theo Bản vẽ bổ sung) thì có một phần diện tích đất của gia đình ông D, bà L, loại đất 0DT, thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 35 của UBND phường M, thành phố Q thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông D, bà L, do đó có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của nguyên đơn trong vụ án.

Đối với phần đất có tranh chấp nêu trên, có một phần đất có tên trong bản đồ địa chính số 35 của UBND phường M như: 0,6m², thuộc thửa đất số 25 (hộ gia đình bà Nguyễn Thị A), 0,3m², thuộc thửa đất số 26 (hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ánh L), 2,0m², thuộc thửa đất số 36 (phần diện tích đất của Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang (cũ). Mặc dù trong 6,5m² đất đang có tranh chấp giữa hai hộ gia đình nguyên đơn và bị đơn có một phần diện tích đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ánh L 0,3m² và 2,0m² diện tích đất của Hội Nông dân tỉnh (cũ) nằm trong Bản đồ địa chính của UBND phường M, thành phố Q lập, khi giải quyết cấp sơ thẩm chưa áp dụng các biện pháp xác minh, thu thập làm rõ (chưa có ý kiến của cơ quan, hộ gia đình có đất trong diện tích tranh chấp nêu trên). Tại cấp phúc thẩm đã xác định, làm rõ được đối với diện tích đất của hộ gia đình, cơ quan liên quan. Tuy nhiên, đối với phần đất của cơ quan Hội Nông dân tỉnh Tuyên Quang cũ (nay là Ban Di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang) và của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ánh L, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét để giao cho đương sự trong vụ án (nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình có đất liền kề), không cần thiết hủy án sơ thẩm giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án để đưa tổ chức, cá nhân có đất liền kề trong diện tích tranh chấp tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm, giao một phần diện tích đất có tranh chấp được xác định cho nguyên đơn ông D, bà L được sử dụng và buộc bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng trên diện tích đất được giao cho ông D, bà L, là phù hợp theo quy định của pháp luật. Cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm do xác minh, thu thập được tài liệu, chứng cứ mới bổ sung tại cấp phúc thẩm.

[3] Về giá của đất tranh chấp:

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 01/7/2022 (BL 223 - 225), các đương sự không yêu cầu định giá đối với diện tích đất có tranh chấp; Hội đồng định giá không tiến hành định giá. Căn cứ Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 11/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang và Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang, xác định giá đất ở đô thị tại thành phố Q đối với đường loại 1, vị trí 1 là 20.000.000 đồng/m²; tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trong vụ án nhất trí cùng xác định đối với phần đất có tranh chấp, mức giá là 20.000.000 đồng/m². Do vậy Hội đồng xét xử cần áp dụng bảng giá trên để xác định giá đối với diện tích đất tranh chấp trong vụ án, làm căn cứ buộc đương sự trong vụ án có trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm (nếu có) theo quy định: $(3,6m^2 \times 20.000.000đ/m^2 = 72.000.000 \text{ đồng})$.

Về áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án: Tại cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, do đó cần bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Bộ luật dân sự 2015 làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Tại cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, do đó cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm theo quy định. Bị đơn bà Nguyễn Thị A phải chịu tiền chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo bản án của nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn ông D, bà L là người cao tuổi nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 93, 94, 95, 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 6, khoản 3 Điều 17, các Điều 95, 100, khoản 1 Điều 125, các Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 21 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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.

1. Chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L. Chấp nhận một phần nội dung đơn khởi kiện vụ án của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số

78/2023/DS-ST, ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L được quyền quản lý, sử dụng diện tích **3,6m²** đất phía sau nhà bà Nguyễn Thị A, tại thửa đất số 24, bản đồ địa chính tờ số 35 của UBND phường M, thành phố Q, loại đất ODT (*tại thửa số 4*), theo Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L với bà Nguyễn Thị A, hệ tọa độ VN - 2000, khu vực tổ 10, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường, Tòa án nhân dân thành phố Q lập ngày 24/4/2022 (*kèm theo bản án*) và theo Bản trích đo bổ sung kèm theo văn bản số: 115 TTKT-KHNV ngày 28/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang; ranh giới thể hiện tại các điểm: 13, 15, 7, 16, 13 (*kèm theo bản án*), cụ thể như sau:

+ Từ điểm 13 đến điểm 15 có chiều dài là = 1,94m; từ điểm 15 đến điểm 7 là = 1,98m; từ điểm 7 đến điểm 16 là = 1,47m; từ điểm 16 đến điểm 13 là = 2,40m.

+ Vị trí ranh giới điểm 16 cách hiện trạng tường xây gia đình bà Nguyễn Thị A (tại các điểm 5, 6 là = 0,14m); điểm 13 cách hiện trạng tường xây gia đình bà Nguyễn Thị A (tại điểm 12 là = 0,35m).

2. Buộc bà Nguyễn Thị A và các thành viên đang sinh sống trong nhà, đất của bà Nguyễn Thị A, tháo dỡ các công trình xây dựng trên khoảng không đất nằm ngoài diện tích đất đã cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị A, có diện tích là **3,6m²**, gồm kết cấu khung thép, mái lợp tôn thường, tại thửa số 4, theo Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L với bà Nguyễn Thị A, hệ tọa độ VN - 2000, khu vực tổ 10, phường M, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường, Tòa án nhân dân thành phố Q lập ngày 24/4/2022 và theo Bản trích đo hiện trạng bổ sung kèm theo văn bản số: 115 TTKT-KHNV ngày 28/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang; ranh giới thể hiện tại các điểm: 13, 15, 7, 16, 13, để trả lại mặt bằng và khoảng không cho gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L.

3. Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký cấp bổ sung diện tích đất được giao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về tiền chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị A phải chịu 6.131.000đ (*Sáu triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng*) tiền chi phí tố tụng. Trong đó: Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, tiền chi phí định giá tài sản là 600.000 đồng, tiền đo vẽ mảnh trích đo địa chính là 4.531.000 đồng (theo cấp sơ thẩm đã xác định). Bà Nguyễn Thị A đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng, được cấp sơ thẩm hoàn trả lại số tiền chênh lệch đã nộp tạm ứng tiền chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị A đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng theo quy định.

5. Về tiền án phí:

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A phải chịu 3.600.000đ (*Ba triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Tiền án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 23/4/2024.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 thoả 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, 7, 7a và 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./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND TP Q;
- CCTHADS TP Q;
- Các đương sự; Người BVQLHP của DS;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phúc An Hoành