

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 26/2021/DS - PT.
Ngày 26 tháng 5 năm 2022
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trường Sơn;

Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2021/TLPT - DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2021/QĐPT - DS ngày 03 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu xóm T, xã Cấp D, huyện C, tỉnh Phú Thọ

* Bị đơn: Ông Kiều Văn T, sinh năm 1950 và bà Trần Thị L, sinh năm 1954. Đều trú tại địa chỉ: Xóm Đ, xã Cấp D, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo ủy quyền của ông Tích là bà Trần Thị L theo giấy ủy quyền ngày 22/01/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà L là ông Lê Văn C, sinh năm 1979 - Công ty luật TNHH Hoàng Long P&T – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. (Ông C vắng mặt, tại phiên tòa Bà L trình bày Ông C đã từ chối bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- UBND xã Cấp D, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn K1, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Cấp D.

- UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: ông Cù Xuân Â, chức vụ: chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Bùi Ngọc H, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên & môi trường huyện C, Phú Thọ.

- Ông Đinh Xuân H1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu xóm T, xã Cấp D, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Theo đơn kháng cáo của bà Trần Thị L.

(Bà L, bà K có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị K là nguyên đơn (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho ông Đinh Xuân H1 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) thống nhất trình bày:

Năm 2015, gia đình bà Nguyễn Thị K và ông Đinh Xuân H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T một phần diện tích đất ở (ONT) là 100m² (chiều dài là 20m, chiều rộng là 05m) của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 30. Ngoài diện tích đất chuyển nhượng trên, gia đình bà K đã tự nguyện giao cho gia đình Bà L sử dụng 01 m phía trước mảnh đất giáp đường giao thông để làm hành lang đường giao thông. Sau khi chuyển nhượng, hai bên đã bàn giao đất, thanh toán tiền và sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì. Năm 2020, Bà L và ông Tích xây nhà đã xây lấn chiếm đất vào thửa đất khác phía sau của gia đình nhà bà K (phía sau nhà của gia đình Bà L) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 611637 do UBND huyện Sông Thao (nay là huyện C) cấp ngày 09/11/1999 cho hộ ông Đinh Xuân H1 với diện tích lấn chiếm khoảng 5,4m², sau khi xem xét thẩm định tại chỗ và tính toán lại, diện tích đất lấn chiếm là 5,24m². Phần diện tích đất đã bán cho gia đình Bà L là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 30, một cạnh giáp lối cổng nhà bà K theo bản đồ có tổng chiều dài là 21m. Phần chiều dài này bà K đã chuyển nhượng hết đất cho Bà L (gồm 20m chiều dài theo hợp đồng chuyển nhượng và 01m thỏa thuận giao cho Bà L sử dụng để làm hành lang giao thông).

Nay bà K và ông H1 đề nghị Toà án xác định Bà L, ông Tích đã lấn chiếm của bà K ông H1 là 5,24m² đất; buộc Bà L và ông Tích có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản nhà xây trên đất lấn chiếm để trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình bà K.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trần Thị L (bị đơn, đồng thời là đại diện theo ủy quyền cho ông Kiều Văn T) trình bày:*

Năm 2015, gia đình Bà L, ông Tích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà K với chiều dài đất là 21m tính từ bờ rào (giáp cột viễn thông). Bờ rào này cách mép đường giao thông khoảng 2,2m (tại điểm giáp lối cổng) và 02 m (tại cạnh giáp đất bà K). Sau khi bàn giao đất, gia đình bà đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì. Năm 2020, gia đình Bà L xây nhà trên đất thì hai bên xảy ra tranh

chấp. Bà K cho rằng Bà L đã lấn chiếm đất là không đúng. Bà L khẳng định bà đã sử dụng đúng đất được cấp, không lấn chiếm đất của bà K nên không đồng ý trả lại đất cho bà K.

Bà L đề nghị Tòa án xác minh rõ từ các cơ quan chức năng, hành lang giao thông được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà là bao nhiêu m.

Đối với đơn phản tố ngày 22/01/2021 (nộp tại Tòa án ngày 28/01/2021) Bà L đã xin rút yêu cầu, nay bà không có ý kiến gì. Sau này có đủ căn cứ bà sẽ đề nghị giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại bản tự khai ngày 21/6/2021, Ông Bùi Ngọc H - Đại diện UBND huyện C trình bày:

- Về thỏa thuận diện tích đất hành lang giao thông tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Trần Thị L và gia đình bà Nguyễn Thị K, đề nghị Tòa án nhân dân huyện C liên hệ với UBND xã Cấp D để làm rõ. Đối với sơ đồ thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị L được xác định kích thước các cạnh và diện tích đất thuộc hành lang giao thông (kích thước 1,0 x 5,1m; diện tích 5,1m²) tương ứng với sơ đồ tổng thể thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại thửa đất 107, tờ bản đồ số 30 (bản đồ 299) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị K không có hành lang giao thông. Ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ gia đình bà K tiếp giáp với đường giao thông.

- Thửa đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị K không bị thu hồi đất hay không có thông báo thu hồi đất để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất hành lang giao thông của các cơ quan có thẩm quyền.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C đảm bảo theo quy định của pháp luật. Sau khi hồ sơ đã được các hộ gia đình thống nhất ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác nhận kết quả đo đạc thửa đất và được UBND xã Cấp D kiểm tra, thẩm định ký xác nhận đủ điều kiện.

Tại bản tự khai ngày 16/6/2021, Ông Trần Văn K1 – đại diện theo pháp luật của UBND xã Cấp D, huyện C trình bày về quan điểm vụ việc:

Khi hai bên gia đình bà K và Bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai gia đình không yêu cầu thỏa thuận về đất hành lang giao thông. Diện tích đất của bà K được cấp trước thời điểm hai bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hành lang giao thông. Khi thực hiện đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Bà L, do hai bên thống nhất chỉ chuyển nhượng 100m² và chỉ rõ ranh giới chuyển nhượng, sau khi lập bản vẽ 100m², số diện tích thửa của bà K giáp đường huyện lộ không liền với phần đất còn lại của bà K và được sự đồng ý của bà K, số diện tích trên được thu hồi để làm hành lang giao thông.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 158; Khoản 1 Điều 164; Khoản 1 Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 174, 175, 176; Điều 225; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu xác định bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T lấn chiếm diện tích đất là 5,24 m² và buộc Bà L trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm.

Xác định diện tích đất 5,24m² (chỉ giới 5-6-7-8) có công trình xây dựng nhà ở (phần bếp của bà Trần Thị L và ông Kiều Công Tích) là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị K và ông Đinh Công H1 do bà Trần Thị L và ông Kiều Công Tích lấn chiếm.

Giao cho bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T được sử dụng diện tích 5,24m² thuộc thửa đất số 96 tờ bản đồ số 30 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 811637 do UBND huyện Sông Thao (nay là huyện C) cấp cho hộ ông Đinh Xuân H1 ngày 09/11/1999) (kí hiệu trích lục sơ đồ diện tích đất trên là S1) có các cạnh như sau:

Phía Đông: Giáp phần đất đã được cấp cho Bà L (chỉ giới 5-8) có chiều dài 4,81m;

Phía Tây: Giáp phần đất của bà K và ông H1 (chỉ giới từ 6-7) có chiều dài 4,81m

Phía Nam: Giáp phần đất của bà K và ông H1 lối cổng đi vào nhà (chỉ giới 5-6) có chiều dài 1,58m.

Phía Bắc: Giáp phần đất của bà K ông H1 (chỉ giới 7-8) có chiều dài 0,6m.

Trên diện tích đất 5,24m² có một phần công trình xây dựng nhà ở (phần phía sau bếp) của gia đình Bà L đã xây dựng (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5,24 m² đã lấn chiếm theo giá trị đất ở là: $6.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 5,24\text{m}^2 = 31.440.000\text{đ}$ (Ba mươi một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).

Bà Trần Thị L, ông Kiều Văn T và bà Nguyễn Thị K, ông Đinh Xuân H1 có nghĩa vụ đề nghị Cơ quan quản lý về đất đai đăng ký biến động, điều chỉnh số liệu về diện tích đất, sơ đồ thửa đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 107-2 tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 284442 do UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 08/10/2015 mang tên ông Kiều Văn T và bà Trần Thị L; Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

Q611637 do UBND huyện Sông Thao (nay là UBND huyện C) tỉnh Phú Thọ cấp ngày 09/11/1999 mang tên hộ ông Đinh Xuân H1 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị K đề nghị buộc bà Trần Thị L và ông Kiều Công Tích phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác.

Kháng cáo: Ngày 08/9/2021, Bà L kháng cáo bản án. Nội dung: Ông Bà mua đất của ông Hưng, bà K năm 2015 làm nhà tạm ở, đầu năm 2020 phá nhà cũ xây nhà mới hai tầng thì ông bà K, Hưng cho rằng lấn chiếm đất của họ. Theo Hợp đồng mua bán ngày 16/6/2015 thì tại điểm 6, điểm + thứ hai hợp đồng thì rhiheenj “ Nếu như làm bìa đồ quyền sử dụng đất cho ông Tích, Bà L mà Nhà nước trừ hành lang thì ông Hưng, bà K phải trả đủ số đất mà Nhà nước trừ về phía đằng sau phải đảm bảo 100m² như trong hợp đồng”. Sau đó phía ông Hưng, bà K được UBND xã làm lại hợp đồng đề cùng ngày 16/6/2015. Ghi giá chuyển nhượng chỉ có 40 triệu đồng (thực tế giá chuyển nhượng là 150 triệu đồng). Tòa án cấp sơ thẩm đã dựa bản hợp đồng này để phán quyết, ông bà không nhất trí vì hợp đồng này là hợp đồng giả cách, gian dối, giá trị chuyển nhượng không đúng thực tế. Việc huyện làm sổ đỏ đã trừ hành lang giao thông theo Nghị định số 100/2013/NQQ-CP theo xếp loại có khoảng cách an toàn là 09m. Do đó nhà ông bà làm chưa đến 100m² (tính từ mép đường vào hết chiều sâu của nhà là 22,09m). Trừ 04m hành lang giao thông thì chỉ còn 18,09m = 90,45m²). Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xét xử lại phúc thẩm.

Tại phiên tòa:

Bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo

Bà K không chấp nhận kháng cáo.

Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo vì không có cơ sở nhưng đề nghị sửa án sơ thẩm vì diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2021 là 5,4m², ngày 24/02/2022 là 5,45m² không phải là 5,24m² như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo hạn luật định, hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa Bà L trình bày Ông C đã từ chối bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Bà yêu cầu tiếp tục xét xử vụ án theo kháng cáo của bà không cần người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nên việc xét xử là không vi phạm tố tụng.

[2] Về nội dung kháng cáo. Xét thấy:

Bà K, ông H1 sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 30, diện tích 570,2m², địa chỉ thửa đất tại Khu xóm T, xã Cấp D, huyện C, tỉnh Phú Thọ; bà K, ông H1 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 583219 ngày 16/9/2011. Căn cứ sơ đồ vị trí thửa đất tại giấy chứng nhận QSD đất số BG 583219 ngày 16/9/2011, báo cáo của UBND huyện C cho thấy thửa đất không có hành lang giao thông; ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ gia đình bà K tiếp giáp với đường giao thông (tỉnh lộ 313); thửa đất của hộ gia đình bà K không bị thu hồi đất hay không có thông báo thu hồi đất để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất hành lang giao thông của các cơ quan có thẩm quyền. Tức là 570,2m² ông Hưng, bà K được quyền sử dụng giáp đường tỉnh lộ 313 (Cạnh giáp đường dài 26,6m) và chưa bị thu hồi làm hành lang giao thông.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Cấp D, huyện C, tỉnh Phú Thọ chứng thực ngày 29/6/2015 thì bà K, ông H1 đã chuyển nhượng 100m² đất của thửa đất 107 cho ông Tích, Bà L. Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất được chuyển nhượng tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 23/6/2015 (BL 101) thì 100m² đất chuyển nhượng có các cạnh tương ứng là 20m x 5m, x 20m x 5m, vị trí giáp đường tỉnh lộ 313. Theo báo cáo của UBND xã Cấp D thì khi hai bên gia đình bà K và Bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai gia đình không yêu cầu thỏa thuận về đất hành lang giao thông. Diện tích đất của bà K được cấp trước thời điểm hai bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hành lang giao thông. Khi thực hiện đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Bà L, do hai bên thống nhất chỉ chuyển nhượng 100m² và chỉ rõ ranh giới chuyển nhượng, sau khi lập bản vẽ 100m², số diện tích thửa của bà K giáp đường tỉnh lộ không liền với phần đất còn lại của bà K và được sự đồng ý của bà K, số diện tích trên được thu hồi để làm hành lang giao thông.

Tại Biên bản bàn giao đất tại thực địa ngày 07/11/2015(BL 07) thể hiện thửa đất 107-2, tờ bản đồ số 30 được ông bà K, Hưng chuyển nhượng cho ông Tích, Bà L như sau: “Tổng chiều dài ông H1 chuyển nhượng cho ông Tích là 21m, khi kiểm tra thực địa ông Tích sử dụng diện tích là 100m² với chiều sâu 20m, ông H1 giao cho ông Tích toàn quyền sử dụng, còn lại khoảng trống phía ngoài là 1m không nằm trong diện tích 100m² mà ông H1 chuyển nhượng cho ông Tích”. Tức là 100m² đất mà ông Hưng, bà K chuyển nhượng cho ông Tích, Bà L có vị trí cách mép đường tỉnh lộ 313 là 1m, phù hợp với báo cáo của UBND huyện C đó là: “Đối với sơ đồ thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị L được xác định kích thước các cạnh và diện tích đất thuộc hành lang giao thông (kích thước 1,0m x 5,1m; diện tích 5,1m²) tương ứng với sơ đồ tổng thể thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Từ những tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định: Diện tích 570,2m² đất của ông Hưng, bà K được cấp giấy chứng nhận QSD năm 2011 có vị trí giáp đường tỉnh lộ 313, không có hành lang an toàn giao thông; 100m² đất mà bà K, ông H1 chuyển nhượng cho ông Tích Bà L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Cấp D chứng thực ngày 29/6/2015 cũng có vị trí giáp đường tỉnh lộ 313, có kích thước các cạnh là 20m x 20m x 5m x 5m, tính thêm 01m phía trước thửa đất giáp đường tỉnh lộ mà hai bên thỏa thuận tại biên bản bàn giao đất ngày 07/11/2015 thì chiều dài (chiều sâu) của thửa đất là 21m. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tranh chấp ngày 24/02/2022 cho thấy kích thước thửa đất mà ông Tích, Bà L đang sử dụng là 22,58m x 5,1m x 5,1m x 21,6m. Tức là ông Tích, Bà L đã xây nhà sang thửa đất số 96, tờ bản đồ số 30 của bà K, ông Hưng.

Bà L cho rằng trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/6/2015 có thỏa thuận: “ Nếu như làm bì a đồ quyền sử dụng đất cho ông Tích, Bà L mà Nhà nước trừ hành lang thì ông Hưng, bà K phải trả đủ số đất mà Nhà nước trừ về phía đằng sau phải đảm bảo 100m² như trong hợp đồng”, Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 lưu hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Bà L, ông Tích thì không có nội dung này. Bà L cho rằng UBND xã Cấp D đã làm lại hợp đồng chuyển nhượng đất khác cho ông Hưng, bà K, giá đất chuyển nhượng là 150 triệu, nhưng hợp đồng chỉ ghi 40 triệu nhưng Bà L không xuất trình được chứng cứ chứng minh, UBND xã Cấp D, bà K, ông H1 thì phủ nhận. Theo báo cáo của UBND huyện C thì hành lang giao thông tại giấy chứng nhận QSD đất cấp cho là Lý, ông Tích có kích thước là 1,0m x 5,1m; diện tích 5,1m².

Như vậy, đất của bà K, ông H1 được quyền sử dụng không có hành lang an toàn giao thông; 100m² đất ông Tích, Bà L nhận chuyển nhượng của ông Hưng, bà K chỉ được trừ 1m hành lang an toàn giao thông, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Tích, Bà L cũng xác định hành lang an toàn giao thông thửa đất của ông Tích Bà L là 1m, cho nên việc Bà L viện dẫn Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 của Chính phủ để tự trừ thêm đất hành lang an toàn giao thông để cho rằng gia đình bà chưa sử dụng đủ 100m² đất là không có cơ sở. Việc giá chuyển nhượng là 150 triệu đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 40 triệu đồng không phải là lý do biện minh cho việc ông Tích, Bà L xây nhà lấn sang đất của bà K, ông Hưng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Bà L, ông Tích phải trả lại phần diện tích đất mà ông Tích, Bà L đã xây nhà sang thửa đất số 96, tờ bản đồ số 30 của ông Hưng, bà K là đúng. Do đó, kháng cáo của Bà L không có căn cứ chấp nhận.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2021 thì diện tích đất tranh chấp là 5,4m²; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lại vào ngày 24/02/2022 là 5,45m² (Tại Biên bản hòa giải tại UBND xã Cấp D cũng là 5,46m²). Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án là tài liệu pháp lý làm căn cứ để giải quyết vụ án, nhưng Tòa

án cấp sơ thẩm lại căn cứ số liệu theo Sơ đồ hiện trạng do UBND xã Cấp D đo đạc là 5,24m² để quyết định là chưa chính xác. Tuy nhiên, phần diện tích chênh lệch là không nhiều, cơ bản trong phạm vi sai số đo đạc cho phép; đồng thời bà K, ông H1 cũng thỏa mãn đối với quyết định của bản án mà không kháng cáo. Vì vậy, để ổn định bản án nên không sửa án, nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên Bà L phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên miễn án phí phúc thẩm cho bà Lý vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS - ST ngày 27 tháng 8 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 158; Khoản 1 Điều 164; Khoản 1 Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 174, 175, 176; Điều 225; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu xác định bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T lấn chiếm diện tích đất là 5,24 m² và buộc Bà L trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm.

Xác định diện tích đất 5,24m² (chỉ giới 5-6-7-8) có công trình xây dựng nhà ở (phần bếp của bà Trần Thị L và ông Kiều Công Tích) là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị K và ông Đinh Công H1 do bà Trần Thị L và ông Kiều Công Tích lấn chiếm.

Giao cho bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T được sử dụng diện tích 5,24m² thuộc thửa đất số 96 tờ bản đồ số 30 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 811637 do UBND huyện Sông Thao (nay là huyện C) cấp cho hộ ông Đinh Xuân H1 ngày 09/11/1999) (kí hiệu trích lục sơ đồ diện tích đất trên là S1) có các cạnh như sau:

Phía Đông: Giáp phần đất đã được cấp cho Bà L (chỉ giới 5-8) có chiều dài 4,81m;

Phía Tây: Giáp phần đất của bà K và ông H1 (chỉ giới từ 6-7) có chiều dài 4,81m

Phía Nam: Giáp phần đất của bà K và ông H1 lối cổng đi vào nhà (chỉ giới 5-6) có chiều dài 1,58m.

Phía Bắc: Giáp phần đất của bà K ông H1 (chỉ giới 7-8) có chiều dài 0,6m.

Trên diện tích đất 5,24m² có một phần công trình xây dựng nhà ở (phần phía sau bếp) của gia đình Bà L đã xây dựng. (có sơ đồ kèm theo)

Buộc bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5,24 m² đã lấn chiếm theo giá trị đất ở là: 6.000.000đ/m² x 5,24m² = 31.440.000đ (Ba mươi một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn).

Bà Trần Thị L, ông Kiều Văn T và bà Nguyễn Thị K, ông Đinh Xuân H1 có nghĩa vụ đề nghị Cơ quan quản lý về đất đai đăng ký biến động, điều chỉnh số liệu về diện tích đất, sơ đồ thửa đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 107-2 tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 284442 do UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 08/10/2015 mang tên ông Kiều Văn T và bà Trần Thị L; Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q611637 do UBND huyện Sông Thao (nay là UBND huyện C) tỉnh Phú Thọ cấp ngày 09/11/1999 mang tên hộ ông Đinh Xuân H1 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị K đề nghị buộc bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất ban đầu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là 2.300.000đ (hai triệu ba trăm nghìn đồng chẵn). Bà Nguyễn Thị K đã nộp đủ tạm ứng chi phí tố tụng. Buộc bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị K chi phí tố tụng là 2.300.000đ (hai triệu ba trăm nghìn đồng chẵn).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị L và ông Kiều Văn T. Trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003845 ngày 11/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

[2] Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Trần Thị L.

[3] Các quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Việt Tiến