

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 78/2023/DS-PT

Ngày: 05 - 12 - 2023

“V/v tranh chấp QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Dương Viết Hải và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2023/DS - ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4787/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1959; địa chỉ: **Nhà số A, ngõ A, đường P, tổ dân phố H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, bà **D** có mặt;

Người được nguyên đơn ủy quyền: ông **Phạm Đình T**, sinh năm 1964; địa chỉ: **Thôn N, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**, ông **T** vắng mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1947 và bà **Lê Thị L**, sinh năm 1946 (vợ ông **H**); địa chỉ: **Nhà số H, ngõ A, đường P, tổ dân phố H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, ông **H** bà **L** mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hương T1 – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Q; địa chỉ: số A, L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị D là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/8/2021 nguyên đơn bà D và bản tự khai người đại diện theo uỷ quyền ông T trình bày:

Vào năm 2018, bà D có chuyển nhượng thửa đất số 397 tờ bản đồ số 25, tổng diện tích: 163.9 m² cho anh Đào Xuân H1 và vợ là Võ Thị Ngọc A, sau đó vợ chồng anh Hoàng C lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L đứng với diện tích trên và đã cấp thẻ đỏ lại mang tên ông H, bà L và ở đến nay.

Đến tháng 7/2021 bà D có ý định xây nhà nên mời cán bộ địa chính đến đo đạc thì phát hiện ông H, bà L đã lấn chiếm sang diện tích đất của bà. Sau khi phát hiện việc lấn chiếm đất của bà và bà đã đến nhà ông H, bà L trao đổi theo tình làng nghĩa xóm nhưng vợ chồng ông H, bà L không chấp nhận và yêu cầu làm theo luật pháp (nghĩa là không hợp tác sau khi sự việc được hòa giải vợ chồng ông H cũng bất chấp luật pháp). Ông H, bà L ngang nhiên xem hành vi lấn chiếm đất của bà, coi thường quyền lợi về pháp luật của Luật đất đai mà Nhà nước ban hành.

Căn cứ thửa đất số 332, tờ bản đồ số 25, diện tích 263.5m² tại phường Đ, thành phố Đ đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2016 để buộc ông H, bà L trả lại phía trước giáp đường giao thông rộng 0.3m phía sau giáp thửa đất ông H2 rộng 0.97m, chiều dài 21m, có diện tích 13.7m², trên phần đất tranh chấp này hiện đang có một phần nhà ở của ông H, bà L. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định được ông H, bà L lấn chiếm phía trước giáp đường giao thông 0.45m, phía sau giáp thửa đất ông H2 rộng 1.3m, chiều dài 22.28m, có diện tích 18.8m². Đề nghị ông H, bà L trả lại phần đất đang lấn chiếm và tháo dỡ một phần nhà ở của ông H, bà L trên đất phần đất diện tích 18.8m².

* Tại Bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông H, bà L trình bày: Năm 2018, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích là 163.9m² của anh Đào Xuân H1 và vợ là Võ Thị Ngọc A (vợ chồng anh H1 mua lại thửa đất trên của bà Trần Thị D). Lúc này, thửa đất đã có tường rào 1 bên hông và mặt sau phân định ranh giới giữa nhà bà D và đất của vợ chồng anh H1. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà tiến hành làm hoàn tất các thủ tục để xin cấp giấy phép xây dựng và đã được cấp giấy phép xây dựng số 1149/GPXD ngày 03/8/2018. Sau đó ông bà tiến hành làm nhà ở.

Khi làm nhà, thấy thửa đất nhà ông bà và thửa đất liền kề của bà Trần Thị D đã có tường rào cố định (được xây bằng bê tông) nên ông bà xem đó là chỉ giới của 2 nhà nên không đục vào hàng rào hay vượt qua hàng rào. Trong quá trình làm nhà, các cơ

quan chức năng có thẩm quyền đã đến và kiểm tra, đo đạc diện tích nhà của ông bà đang xây dựng có đúng, đủ với giấy phép xây dựng đã được cấp và có đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Việc ông bà xây nhà bà D cũng có biết, và cũng thường xuyên qua lại nhưng bà cũng không có ý kiến gì. Cuối năm 2018 việc xây nhà của vợ chồng ông bà hoàn tất, ông bà dọn về sống ổn định từ đó đến nay nhưng ngày 08/7/2021, ông bà nhận được giấy mời của UBND phường Đ mời đến làm việc với nội dung “Hòa giải về tranh chấp đất đai”. Tại buổi hòa giải, bà D cho rằng gia đình chúng ông bà có lấn chiếm phần đất mặt hậu của bà, Buổi hòa giải không thành, bà D đã gửi đơn khởi kiện và cho rằng gia đình ông bà lấn chiếm đất của bà là không có cơ sở vì nhưng lý do sau:

Thứ nhất: Ông bà nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng anh Đào Xuân H1 và vợ Võ Thị Ngọc A. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất đã được bà D và vợ chồng anh H1 xây tường rào kiên cố xác định ranh giới giữa hai nhà, nên khi tiến hành làm nhà thì ông bà chỉ làm trên phần đất của mình đã nhận chuyển nhượng, không vượt quá tường rào đã được xây (hiện nay hàng rào đó vẫn còn).

Thứ hai: Trong quá trình gia đình ông bà làm nhà, các cơ quan chức năng có thẩm quyền đã đến kiểm tra thực tế, không có sự lấn chiếm hay vượt quá diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông nên ông bà mới được tiếp tục xây dựng, hoàn thành nhà và ở ổn định từ đó đến nay.

Thứ ba: Việc ông bà xây nhà, bà D đều biết, nhưng bà không có ý kiến gì và thỉnh thoảng vẫn qua lại vui vẻ với gia đình ông. Nên nếu có việc lấn chiếm đất của bà thì bà đã có ý kiến ngay từ lúc đó đề ông, bà biết được để dừng xây dựng điều chỉnh móng nhà cho phù hợp với diện tích đất của mình.

Qua các ý kiến trên, vợ chồng ông H, bà L khẳng định rằng không hề lấn chiếm đất của bà D. Tuy nhiên, khi UBND phường Đ tiến hành đo đạc xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất thì phần đất của gia đình ông có thừa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng. Như vậy, có thể trước đây khi bà D chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H1 và cắm mốc để xây hàng rào có sự sai lệch.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 379, tờ bản đồ 25, diện tích 163,9m² tại phường Đ, thành phố Đ được UBND thành phố Đ cấp vào ngày 14/3/2018 mang tên ông H, bà L. Đối với yêu cầu của bà D yêu cầu vợ chồng ông H, bà L trả lại phần đất đang lấn chiếm khoảng 18.8m² và tháo dỡ một phần nhà ở trên phần đất tranh chấp thì khi ông H, bà L làm nhà đã có giấy phép xây dựng, được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và đã xây nhà kiên cố nên không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn là bà D.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày:* Hiện ông H, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, khi ông H làm nhà có giấy phép xây dựng, có các cơ quan liên quan đến kiểm tra việc xây nhà của ông H.

Trong quá trình sử dụng đất có sự thay đổi kích thước do làm đường, khi làm nhà bà **D** không có ý kiến đối với việc ông **H** cho nên việc làm nhà của ông **H** là hợp pháp. Do đó đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà **D**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 16 Điều 3, 170, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, xử:

- 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị D**.*
- 2. Buộc ông **Nguyễn Văn H** và bà **Lê Thị L** trả cho bà **Trần Thị D** số tiền 19.600.000 đồng.*
- 3. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Trần Thị D** yêu cầu ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** trả lại 4.8m² đất, trong tổng số 18.8m² mà bà yêu cầu ông **H**, bà **L** trả.*
- 4. Xác định phần đất của bà **Trần Thị D** sau khi trừ đi phần đất ông **H**, bà **L** lấn chiếm (phần đất lấn chiếm này đã giao cho ông **H**, bà **L** diện tích 14m²), diện tích còn lại là 245.9m², trong đó, đất ở tại đô thị 120.0m², đất trồng cây hàng năm khác 125.9m², tại thửa đất số 332, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất **phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**.*

Diện tích đất 245.9m² có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 06 đến điểm 07 là 12.8m.*
- Phía Tây Nam giáp thửa đất 565 có kích thước từ điểm 05 đến điểm 08 là 9.70m.*
- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 07 đến điểm 08 là 23.0m.*
- Phía Tây Bắc giáp nhà, đất của ông **H**, bà **L** có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là 22.28m.*

- 5. Xác định phần đất của ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phần đất lấn chiếm của bà **D** (diện tích 14m²) với tổng diện tích 183.3m², trong đó, đất ở tại đô thị 80.0m², đất trồng cây hàng năm khác 103.3m², tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất **phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**.*

Diện tích đất 183.3m² có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 02 đến điểm 03 là 08m, từ điểm 03 đến điểm 06 là 0.45m.*
- Phía Tây Nam giáp thửa đất 565 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 04 là 8m, từ điểm 04 đến điểm 05 là 1.3m.*
- Phía Đông Nam giáp đất của bà **D** có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là 22.28m.*

- Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 381 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 02 là 19.70m.

6. Phía Đông Bắc của bà **D** có sử dụng vượt quá 21m² đất, ông **H**, bà **L** sử dụng vượt 4.2m² đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà lấn vào đường giao thông khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu trả lại thì bà **D**, ông **H**, bà **L** phải trả lại.

7. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà **Trần Thị D**, ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** có sự thay đổi về diện tích, kích thước so với giấy chứng nhận được cấp, đề nghị bà **D**, ông **H**, bà **L** liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất được giao.

8. Kèm theo Bản án có Sơ đồ đo vẽ hiện trạng do Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà ký ngày 05/9/2023.

9. Về chi phí cho việc định giá và thẩm định tại chỗ:

- Buộc ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** phải trả lại cho bà **Trần Thị D** số tiền 2.500.000 đồng về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

- Bà **Trần Thị D** phải tự chịu 2.500.000 đồng về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 18/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà **Trần Thị D** đề nghị cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **D**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên về phần quyết định bản án sơ thẩm tuyên phần đất của ông **H** bà **L** có 80 m² đất ở là không đúng, bởi vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **H** bà **L** đã chuyển thêm 40 m² đất ở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại bổ sung thêm phần đất ở cho ông **H** bà **L** là 120 m².

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về vụ án: Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà **D**. Sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị D**, buộc ông **H3**, bà **L** trả lại cho bà **D** 18.8m² đất lấn chiếm, tính thành tiền theo giá đất ở được định giá để trả bằng giá trị; Không chấp nhận yêu cầu của bà **D** buộc ông **H** bà **L** tháo dỡ nhà trả lại đất; Chi phí thẩm định các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật; Án phí: do các đương sự là người cao tuổi lại có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn án phí cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất", nguyên đơn và bị đơn có nơi cư trú tại **thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, nên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, tại phiên tòa nguyên đơn bà **Trần Thị D** không ủy quyền nữa, bà **D** tự mình tham gia tố tụng, nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà **D** và yêu cầu khởi kiện của bà **D** buộc ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** trả lại diện tích đất 18.8m² và tháo dỡ phần nhà của ông **H**, bà **L** nằm trên diện tích đất này, do xây lấn chiếm có vị trí như sau: Phía Tây Nam giáp thửa đất số 565 có kích thước 1.3m; phía Tây Bắc giáp thửa đất ông **H**, bà **L** đang sử dụng có kích thước 21.61m; phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước 0.45m; phía Đông Nam giáp phần đất bà **D** đang sử dụng có kích thước 22.28m. Ông **H**, bà **L** không đồng ý với yêu cầu của bà **D** vì cho rằng khi ông bà nhận chuyển nhượng sử dụng đúng diện tích hiện trạng, khi làm nhà có giấy phép xây dựng, được các cơ quan chức năng giám sát, bà **D** không có ý kiến phản đối việc ông bà xây nhà.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 379, tờ bản đồ số 25, diện tích 163.9 m² có nguồn gốc là do bà **Trần Thị D** chuyển nhượng cho ông **Đào Xuân H1** và vợ là bà **Võ Thị Ngọc A**, sau đó vợ chồng ông **H1** chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** đúng với diện tích trên và được **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** vào ngày 14/3/2018 (được cấp mặt trước 8m, mặt sau 8m). Cuối năm 2018 ông **H**, bà **L** xây nhà cấp 4 đổ bê tông cốt thép 01 tầng, diện tích nhà 110m² phần còn lại làm mái tôn che mưa nắng. Sau khi bà **D** chuyển nhượng đất cho ông **H1**, bà **A**, diện tích đất còn lại của bà **D** tại thửa đất số 332 tờ bản đồ số 25, diện tích 263.5 m², đã được **UBND thành phố Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà **Trần Thị D** vào ngày 18/10/2016, (được cấp mặt trước đường 12.8m, mặt sau 11.0m).

* Ngày 18/5/2023 Toà án sơ thẩm tổ chức định giá và xem xét thẩm định tại chỗ theo đơn yêu cầu của bà **D**, kết quả thể hiện như sau:

- Xác định thửa đất bà **D**: Là thửa đất số 332, tờ bản đồ số 25; cạnh phía Đông Bắc (mặt tiền) giáp đường giao thông, hiện đang sử dụng có kích thước 12.8m, kích thước được cấp là 12.8m (đủ kích thước); **C** phía Tây Nam (mặt sau) giáp thửa đất số 565, hiện đang sử dụng có kích thước 9.70m, kích thước được cấp là 11.0 m (thiếu 1.30m hiện ông **H**, bà **L** sử dụng làm nhà).

- Xác định thửa đất ông **H**, bà **L** thực tế đang sử dụng: Là thửa đất số 379, tờ bản đồ số 25, có diện tích 183.3 m²; cạnh phía Đông Bắc (mặt tiền) giáp đường giao thông, hiện đang sử dụng có kích thước 8.45m, kích thước được cấp là 8.0m (lấn sang đất bà **D** 0.45m); Cạnh phía Tây Nam (mặt sau) giáp thửa đất số 565, hiện đang sử dụng có kích thước 9.3m (kể cả phần lấn sang đất của bà **D** và phần đất ông **H** bỏ hoang không sử dụng được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0.93m), kích thước được cấp là 8.0m (thừa 1.3m).

Như vậy, căn cứ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà **D** và cấp cho vợ chồng ông **H** và kết quả đo vẽ hiện trạng của hai thửa đất xác định được ông **H**, bà **L** khi làm nhà đã lấn sang phần đất của bà **D**, cạnh phía **T** là 1.3m, cạnh phía Đông Bắc (giáp đường giao thông) là 0.45m, cạnh phía Đông Nam là 22.28m, cạnh phía **T** là 21.61m với diện tích 18,8m².

Khi ông **H** làm nhà năm 2018, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, các cơ quan chức năng đến để kiểm tra việc xây dựng, có sự chứng kiến của bà **D**, bà **D** không phản đối việc xây dựng nhà của ông **H**, thể hiện tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm ông **H** và bà **D** đã trình bày khi ông **H** làm nhà hai bên có thoả thuận, bà **D** đồng ý cho ông **H** đập máng xối (be nhà của bà **D**), ông **H** bà **D** đều xác định be nhà bà **D** lấn sang đất của ông **H** nên bà **D** đồng ý cho đập. Đến năm 2020 thì bà **D** mới cho rằng ông **H** xây nhà lấn sang qua phần đất của bà. Nguyên nhân xảy ra ông **H** xây nhà không đúng vị trí lấn sang phần đất của bà **D**, có cả lỗi của các cơ quan liên quan khi đến kiểm tra việc xây nhà của ông **H** không xác định được vị trí, mốc giới của thửa đất, ông **H** không kiểm tra vị trí thửa đất trước khi xây nhà, bà **D** không xác định được mốc giới đất của mình đến đâu nên không phản đối khi ông **H** xây nhà còn đồng ý cho ông **H** đập be nhà của mình để lấn sang phần đất của bà.

Cấp sơ thẩm xác định phía Đông Nam ông **H**, bà **L** có sử dụng thừa 4.8m² diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **D** là không đúng, bởi lẽ: Thửa đất của bà **D** và thửa đất của ông **H**, bà **L** trước đây là liền thửa, khi bà **D** tách thửa chuyển nhượng lại thửa 379 cho vợ chồng ông **Đào Xuân H1** sau đó ông **H1** chuyển nhượng lại cho ông **H** bà **L** thì ranh giới hai thửa đất là liền nhau theo một đường thẳng. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích 14 m² là không phù hợp với ranh giới thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ và các tài liệu, chứng cứ có liên quan chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà

Trần Thị D buộc ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** trả lại toàn bộ diện tích đất 18.8m². Tuy nhiên trên phần diện tích đất này ông **H**, bà **L** đã xây 01 phần diện tích nhà đổ bê tông cốt thép, làm mái tôn và đang sử dụng nên giao cho ông **H**, bà **L** sử dụng diện tích đất này và như đã nhận định ở trên thì việc ông **H**, bà **L** xây nhà cấp 4, một tầng lấn sang phần đất của bà **D** 18,8m² không phải lỗi hoàn toàn của ông **H**, trong vụ việc này có lỗi bà **D** và các cơ quan liên quan. Hiện nay ông **H**, bà **L** đã xây nhà kiên cố nên nếu cất phần nhà này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ của ngôi nhà. Do đó, buộc ông **H**, bà **L** trả lại tiền theo giá trị đất tương ứng với diện tích đất phải trả cho bà **D** là phù hợp. Bà **D** cho rằng Tòa án tính giá theo giá đất 1.400.000 đồng/m² là thấp hơn so với giá thị trường nhưng không yêu cầu Tòa án định giá. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ với tình hình thực tế và qua các lời trình bày của các bên đương sự để tính giá diện tích lấn chiếm là đất vườn nhưng lấy giá đất ở được Hội đồng định giá 1.400.000đ/1m² để tính bằng giá trị buộc ông **H** bà **L** trả cho bà **D** là phù hợp.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Trần Thị D**, sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị D** buộc ông **H** và bà **L** trả lại cho bà **D** số tiền theo giá trị diện tích đất 18,8 m², cụ thể: (18,8 m² x 1.400.000 đồng/m² = 26.320.000 đồng); Không chấp nhận yêu cầu của bà **D** về buộc ông **H** bà **L** tháo dỡ nhà để trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm.

[3] Hiện tại đất của ông **H**, bà **L** phía Tây Nam (mặt sau) còn phần đất 0.93m được cấp cho ông **H**, bà **L** chưa sử dụng nay giao cho ông **H**, bà **L** tiếp tục sử dụng.

[4] Phía Đông Bắc của bà **D** sử dụng vượt quá 21m², ông **H**, bà **L** sử dụng vượt 4.2m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà lấn vào hành lang đường giao thông khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ thì các ông, bà phải thực hiện việc tháo dỡ.

[5] Xác định phần đất bà **D** sau khi đã trừ phần đất ông **H**, bà **L** đã lấn chiếm diện tích còn lại của bà **D** là 245.9m², trong đó, đất ở tại đô thị 120.0m², đất trồng cây hàng năm khác 125.9m², tại thửa đất số 332, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất **phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Thửa đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 06 đến điểm 07 là 12.8m.

- Phía Tây Nam giáp thửa đất 565 có kích thước từ điểm 05 đến điểm 08 là 9.70m.

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 07 đến điểm 08 là 23.0m.

- Phía Tây Bắc giáp nhà, đất của ông **H**, bà **L** có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là 22.28m,.

[6] Xác định phần đất của ông **H**, bà **L** thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất lấn chiếm của bà **D** với tổng diện tích 183.3m², trong đó, đất ở tại đô thị 120m², đất trồng cây hàng năm khác 63.3m², tại thửa đất số 379, tờ bản đồ

số 25, địa chỉ thửa đất phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 02 đến điểm 03 là 08m, từ điểm 03 đến điểm 06 là 0.45m.

- Phía Tây Nam giáp thửa đất 565 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 04 là 8m, từ điểm 04 đến điểm 05 là 1.3m.

- Phía Đông Nam giáp đất của bà D có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là 22.28m.

- Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 381 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 02 là 19.70m.

[7] Phía Đông Bắc của bà D có sử dụng vượt quá 21m² đất; ông H, bà L sử dụng vượt 4.2m² đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử đất, mà lấn vào đường giao thông khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu trả lại thì bà D, ông H, bà L phải trả lại.

[8] Do diện tích đất của bà D và của ông H, bà L có sự thay đổi về diện tích kích thước, nên bà D và ông H, bà L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất được giao.

[9] Về chi phí cho việc định giá và thẩm định tại chỗ: Bà D đã nộp cho Tòa án 5.000.000 đồng. Tòa án sơ thẩm đã chi phí cho Hội đồng định giá, thẩm định tại chỗ. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D nên buộc ông H, bà L phải chịu trách nhiệm trả lại cho bà D toàn bộ số tiền chi phí thẩm định, định giá 5.000.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn bà D, bị đơn ông H, bà L đã trên 60 tuổi có đơn xin miễn, giảm án phí, thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nên miễn toàn bộ án phí cho bà D, ông H và bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 16 Điều 3, 170, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D:

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L trả cho bà Trần Thị D số tiền 26.320.000 đồng giá trị diện tích đất 18,8 m².

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị D buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L tháo dỡ nhà để trả lại 18,8 m² đất bị lấn chiếm.

3. Xác định phần đất của bà **Trần Thị D** sau khi trừ đi phần đất ông **H**, bà **L** lấn chiếm diện tích 18.8m^2 , diện tích đất bà **Trần Thị D** còn lại là 245.9m^2 , trong đó, đất ở tại đô thị 120.0m^2 , đất trồng cây hàng năm khác 125.9m^2 , tại thửa đất số 332, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất **phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Diện tích đất của bà **D** có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 06 đến điểm 07 là 12.8m .

- Phía Tây Nam giáp thửa đất 565 có kích thước từ điểm 05 đến điểm 08 là 9.70m .

- Phía Đông Nam giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 07 đến điểm 08 là 23.0m .

- Phía Tây Bắc giáp nhà, đất của ông **H**, bà **L** có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là 22.28m . (Có sơ đồ kèm theo).

4. Xác định phần đất của ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phần đất lấn chiếm của bà **D** (diện tích 18.8m^2) với tổng diện tích 183.3m^2 , trong đó, đất ở tại đô thị 120m^2 , đất trồng cây hàng năm khác 63.3m^2 , tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất **phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Diện tích đất của ông **H** và bà **L** có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông có kích thước từ điểm 02 đến điểm 03 là 08m , từ điểm 03 đến điểm 06 là 0.45m .

- Phía Tây Nam giáp thửa đất 565 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 04 là 8m , từ điểm 04 đến điểm 05 là 1.30m .

- Phía Đông Nam giáp đất của bà **D** có kích thước từ điểm 05 đến điểm 06 là 22.28m .

- Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 381 có kích thước từ điểm 01 đến điểm 02 là 19.70m . (Có sơ đồ kèm theo).

5. Phía Đông Bắc của bà **D** có sử dụng vượt quá 21m^2 đất; ông **H**, bà **L** sử dụng vượt 4.2m^2 đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà lấn vào đường giao thông khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu trả lại thì bà **D**, ông **H**, bà **L** phải trả lại.

6. Bà **Trần Thị D**, ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục biến động, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Về chi phí cho việc định giá và thẩm định tại chỗ:

- Buộc ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L** phải trả lại cho bà **Trần Thị D** số tiền $5.000.000$ đồng về chi phí thẩm định, định giá tài sản.

8. Án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà **Trần Thị D**, ông **Nguyễn Văn H**, bà **Lê Thị L**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải trả, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại khoản 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 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (05/12/2023).

Nơi nhận :

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn