TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2025/DS-PT
Ngày: 20/02/2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Giang và bà Nguyễn Thị Thuỷ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:* Bà Dương Thị Hương Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 20/02/2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2024/DS-PT ngày 21/10/2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 281/2024/QĐ-PT ngày 13/12/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Mai Hoàng H, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm Đ, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt; uỷ quyền cho bà Hoàng Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Cao T, sinh năm 1955; địa chỉ: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Công Q, Luật sư trợ giúp pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lèng Thị T1, sinh năm 1955; địa chỉ: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Ông Ma Doãn Q1, sinh năm 1944; địa chỉ: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Mai Hoàng H, đại diện theo uỷ quyền bà Hoàng Thị L trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông Ma Doãn Q1 và bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác, năm 1994 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ma Doãn Q1. Năm 2006 đo đạc bản đồ địa chính là thửa đất số 242, mục đích sử dụng đất: ONT+ LNK. Vị trí thửa đất: phía Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất số 243 của gia đình bà Lèng Thị T1, ông Phạm Cao T. Sau khi làm đường giao thông và chỉnh lý bản đồ, năm 2021, vợ chồng bà L, ông Q1 làm thủ tục cấp lại, cấp đổi theo bản đồ địa chính, thửa đất 242 tách ra làm 02 thửa là thửa 515, diện tích 129,6 m2 đất trồng cây lâu năm và thửa 516, diện tích 392,0 m2 đất ở nông thôn, đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 30 xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Tháng 10/2021, ông Q1, bà L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho hộ ông Ma Doãn Q1, bà Hoàng Thị L. Tháng 11/2021, ông Q1, bà L tặng cho anh Mai Hoàng H, ngày 26/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 30, diện tích 129,6 m2 đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 516, tờ bản đồ số 30, diện tích 392,0 m2 đất ở tại nông thôn mang tên anh Mai Hoàng H.

Quá trình sử dụng đất liên tục từ năm 1992 không xảy ra tranh chấp với ai. Hai thửa đất có 01 phía giáp với thửa đất của vợ chồng ông T, bà T1, ông Q1 và bà L trồng cây vông, sau đó trồng thêm cây cúc tần làm ranh giới. Khoảng năm 2007 thì xây tường gạch xi măng ngăn cách, tường xây trên thửa đất 242, bên trong hàng cây cúc tần. Khi xây xong tường rào, bà T1, ông T đã chặt hàng rào cây Cúc tần và cây V. Năm 2022, ông T, bà T1 đã phá tường rào để xây nhà. Do anh H đi làm ở xa nên không biết, bà L đã sang nói với ông T phải xây nhà, xây móng đúng vị trí ranh giới, sau đó bà L đi lên nhà con gái ở S chơi khoảng hơn một tháng, khi về ông T đã xây xong móng nhà, bà L đã yêu cầu vợ chồng ông T dừng việc xây dựng, nhưng ông T và bà T1 cho rằng ông bà xây đúng ranh giới đất của mình nên vẫn tiếp tục xây.

Nguyên đơn anh Mai Hoàng H yêu cầu Toà án buộc ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1 phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên diện tích 1,4 m2 đất thuộc thửa 515 và 6,5 m2 đất thuộc thửa đất số 516, tờ bản đồ số 30 bản đồ địa chính xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên để trả lại đất cho anh Mai Hoàng H theo kết quả đo đạc hiện trạng do Công ty cổ phần Đ1 vẽ ngày 24/4/2024.

Bị đơn ông Phạm Cao T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lèng Thị T1 là trình bày:

Thửa đất ông T, bà T1 đang sử dụng có nguồn gốc của ông Lèng Văn Đ là bố của bà T1, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994, theo bản đồ địa chính là thửa 243, tờ bản đồ số 30, diện tích 382 m2, tiếp giáp với với thửa đất của ông Ma Doãn Q1, bà Hoàng Thị L. Năm 2002, ông Đức T2 cho con là bà Lèng Thị T1, ngày 16/01/2012, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lèng Thị T1. Từ khi được tặng cho năm 2002, ông bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Khoảng năm 2011, 2012, gia đình ông T, bà T1 và bà L thống nhất xây tường ngăn cách 02 thửa đất ở giữa tường rào. Tháng 9/2022, ông bà xây nhà và thống nhất với bà L phá bờ rào giáp ranh xây từ trước, khi phá dỡ tường rào có

mặt ông Q1, bà L nhưng không ai có ý kiến gì. Khoảng tháng 3/2023, bà L sang nói là ông xây nhà lấn sang đất của bà L nay thuộc quyền sử dụng của anh Mai Hoàng H. Ông T cho rằng, ông bà xây đúng ranh giới thửa đất của mình như hai bên đã thoả thuận và xây bờ tường ngăn cách từ trước.

Sau khi Toà án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, xác định ranh giới theo bản đồ địa chính ông T, bà T1 mới biết đã xây nhà và công trình phụ sang một phần đất của anh H, ông, bà đề nghị được bồi thường giá trị đất cho anh H.

Kết quả đo đạc bằng máy định vị toạ độ xác định: ông T, bà T1 xây nhà 03 tầng và công trình phụ lấn sang một phần diện tích đất của anh H, cụ thể: lấn sang thửa 515 1,4m^2; lấn sang thửa 516 là 6,5m^2.

Kết quả định giá: 6,5m^2 đất ở nông thôn x 1.500.000 đồng/01m^2 = 9.750.000 đồng; 1,4m^2 đất trồng cây lâu năm x 46.000 đồng/m2 = 64.400 đồng; Tổng giá trị là 9.814. 400 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hoàng H; Buộc ông Phạm Cao T và bà Lèng Thị T1 phải thanh toán cho anh Mai Hoàng H số tiền là 9.814.400 đồng, tương ứng với giá trị 7,9m^2 đất tại thửa số 515 và 516, tờ bản đồ địa chính số 30, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đ2 đo đạc ngày 24/4/2024.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/8/2024, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Hoàng Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên. Nội dung kháng cáo đại diện nguyên đơn đề nghị Toà án buộc ông T, bà T1 tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc.

Tại phiên toà phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự giữ nguyên ý kiến trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm. Bị đơn, ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lèng Thị T1 nhất trí trả cho anh H giá trị diện tích đất lấn chiếm là 20.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng kháng cáo của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm số16/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên theo hướng: Ghi nhận ông T, bà T1 tự nguyện bồi thường giá trị 7,9 m2 đất cho anh H là 20.000.000 đồng; ông T, bà T1 được sử dụng diện tích đất 7,9 m2 đất theo kết quả đo đạc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Anh Mai Hoàng H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã B, diện tích 129,6 m2 đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 516, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã B, diện tích 392 m2 đất ở tại nông thôn. Thửa đất 515 và 516 của anh H có phía Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã B, diện tích 382 m2 của hộ gia đình bà Lèng Thị T1, ông Phạm Cao T, được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2012.

[3] Quá trình sử dụng đất trước khi anh H được bà L tặng cho, gia đình bà L và gia đình ông T thống nhất ranh giới và xây tường ngăn cách, không xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn thừa nhận ranh giới là hàng cây vông, cây cúc tần, nhưng năm 2011, 2012 đã xây tường thụt vào bên trong hàng cây, sau đó mới chặt hàng cây đi, nên ranh giới mới được xác định là bức tường rào xây. Tháng 9/2022, ông T, bà T1 phá tường rào ngăn cách để xây nhà, mới xảy ra tranh chấp.

[4] Nguyên đơn anh H cho rằng ông T, bà T1 đã xây dựng công trình lấn sang một phần diện tích đất của mình; ông T, bà T1 xác định xây đúng ranh giới là bức tường xây từ trước, không lấn sang đất của anh H. Tuy nhiên, tại thời điểm xây dựng, hai bên đều không đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định ranh giới cụ thể, ông T, bà T1 vẫn nhất trí bồi thường giá trị đất theo bản đồ địa chính cho anh H.

[5] Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất đối chiếu với bản đồ địa chính ngày 24/4/2024, xác định: Công trình xây dựng nhà ở, công trình phụ, tường bao của ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1 xây lấn sang diện tích đất của anh Mai Hoàng H tại thửa 515 là 1,4 m2 và thửa đất số 516 là 6,5 m2. Các đương sự đều nhất trí với kết quả đo đạc nêu trên.

[6] Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Toà án buộc ông T, bà T1 tháo dỡ tường nhà 03 tầng và các công trình đã xây dựng lấn sang thửa đất của anh H. Xét thấy, diện tích tường xây nhà 03 tầng và công trình xây dựng của ông T, bà T1 xây lấn sang phần đất của anh H với diện tích 7,9 m2, có giá trị rất nhỏ so với diện tích ngôi nhà. Nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu nhà 03 tầng, gây thiệt hại lớn. Mặt khác khi xây dựng, phía nguyên đơn không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền định vị ranh giới thửa đất mà để mặc cho

phía bị đơn xây theo ranh giới hiện có từ trước, nên phía bị đơn cũng có một phần lỗi trong việc để nguyên đơn xây dựng công trình lấn sang phần đất của nguyên đơn theo bản đồ địa chính.

[7] Toà án cấp sơ thẩm không buộc ông T, bà T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trên đất, mà buộc ông T, bà T1 trả giá trị diện tích đất lấn chiếm cho anh Mai Hoàng H là có căn cứ. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá tài sản theo khung giá của UBND tỉnh T để xác định giá trị quyền sử dụng đất là không phù hợp. Sau khi có kết luận định giá tài sản, các đương sự đều không đề nghị định giá lại hoặc lựa chọn tổ chức thẩm định giá. Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự cũng không đề nghị định giá lại, bị đơn tự nguyện bồi thường giá trị 7,9 m2 đất cho nguyên đơn 20.000.000 đồng là phù hợp. Bên cạnh đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả giá trị diện tích đất lấn chiếm, nhưng không công nhận cho bị đơn được sử dụng diện tích đất này là thiếu sót. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định nêu trên.

Về án phí:

[8] Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà T1 do là người cao tuổi.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của đương sự được chấp nhận một phần, nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Mai Hoàng H, đại diện theo uỷ quyền bà Hoàng Thị L; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên như sau:

Áp dụng Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hoàng H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1.

1.1. Giao cho ông ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1 được sử dụng 7,9m^2 đất tại thửa số 515 và 516, tờ bản đồ địa chính số 30 xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.2. Ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1 có trách nhiệm bồi thường giá trị 7,9m^2 đất, trong đó có 6,5 m^2 đất ở và 1,4 m^2 đất câu lâu năm, thuộc thửa số 515 và 516, tờ bản đồ địa chính số 30 xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cho anh Mai Hoàng H là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.3. Anh Mai Hoàng H có trách nhiệm giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 515 và 516, tờ bản đồ địa chính số 30 xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1; Hoàn trả cho anh Mai Hoàng H 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006150 ngày 23/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên

3. Án phí phúc thẩm: Anh Mai Hoàng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả anh H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006309 ngày 21/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Cao T, bà Lèng Thị T1 phải chịu 5.900.000 đồng chi phí tố tụng hoàn trả cho anh Mai Hoàng H.

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 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 Điều 6,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Định Hóa;
- Chi cục THADS Định Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu