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

Bản án số: 41/2020 /DS - PT
Ngày: 29/7/2020
V/v tranh chấp về QSD đất
và bồi thường thiệt hại tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân
- Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy và Bà Trần Thị Nhài.
- Đại diện VKS tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên.
- Thư kýTòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên .

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2020/DSPT ngày 04/02/2020 về tranh chấp về quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DSST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnhThái Nguyên có kháng cáo.Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2020/QĐ - PT ngày 25/02/2020, giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: - Ông Ngô Văn L1.
- Bà Dương Thị H

Đều trú tại: Tổ 19, phường TT, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Hữu L2.
- Bà Trần Thị Minh X

Ông Nguyễn Hữu L2 ủy quyền cho bà Trần Thị Minh X (vợ của ông L2)

Đều trú tại: Tổ 19, phường TT, TP. TN tỉnh Thái Nguyên

3. Ng□ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu T.

3.2. Bà Phạm Thị N

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu T (chồng bà N)

Địa chỉ: Tổ 19, phường TT, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố TN

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Công I - Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố TN.

(Ông L1, bà H, bà X, ông T có mặt; Ông I có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Văn L1, bà Dương Thị H khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Hữu L2, bà Trần Thị Minh X về việc buộc vợ chồng ông L1, bà X phải tháo dỡ một phần móng nhà (phần âm) đã xây lấn sang đất của gia đình ông, bà và yêu cầu bồi thiệt hại do công trình xây dựng bị ngừng trệ, tiền thuê nhà trong thời gian do có tranh chấp nên gia đình ông không làm được nhà ở.

Nguồn gốc đất ông L1, bà H trình bày: Năm 2007 vợ chồng ông, bà có mua của ông Nguyễn Hữu H1 (bố đẻ của ông L1) 01 mảnh đất có diện tích 92,5m^2 trên đất có 01 nhà tạm giá thỏa thuận là 190.000.000 đồng, việc mua bán chỉ viết tay với nhau, đến năm 2011 mới chính thức làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 013817 thửa đất số 95, tờ bản đồ số 16 diện tích 92,5m^2. Ngay sau khi mua gia đình ông đến ở không có tranh chấp với vợ chồng ông L2, bà X. Đến ngày 20/4/2015 ông bà khởi công xây dựng nhà ở có giấy cấp phép xây dựng của UBND thành phố TN, trong quá trình xây dựng đào móng nhà, gia đình bà mới phát hiện móng nhà của ông L2, bà X đã lấn một phần sang đất của gia đình ông, bà.

Bị đơn ông L2, bà X trình bày: Năm 1993 vợ chồng bà xây nhà trên mảnh đất được bố mẹ cho, khi xây không có giấy phép xây dựng, chỉ tự xây dựng trên phần diện tích đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ số 16, diện tích 84,8m^2 và cũng không có tranh chấp gianh giới, vì sát đất của vợ chồng ông, bà là đất của ông Nguyễn Hữu T là anh trai của ông L2. Năm 2011 ông T chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông L1, bà Hvà đến tháng 4/2015 vợ chồng ông L1, bà H xây dựng nhà ở lúc này mới cho rằng vợ chồng ông, bà đã xây một phần móng sang. Quan điểm của ông, bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông L1, bà H, vì lí do gia đình ông xây dựng đúng trên phần diện tích đất nhà mình. Còn phần móng nhà có xây lấn sang nhưng không thuộc phần đất của nhà ông L1, bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà N trình bày: Năm 2011 ông, bà được ông Nguyễn Văn H1 (là bố đẻ của ông T, ông H1 đã chết) ủy quyền cho vợ chồng ông làm hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất số 95 tờ bản đồ số 16, diện tích 92,5m^2 cho vợ chồng ông Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H. Khi làm thủ tục chuyển nhượng có cán bộ địa chính của UBND phường đến đo đạc, sau đó ông giao đất cho gia đình ông bà L1, H. Khi mua bán trên đất có một ngôi nhà

tạm theo sơ đồ được nhà nước cấp và gia đình ông L1 bà H ở từ ngày đó đến nay không có thắc mắc gì. Nay ông L1, bà H khởi kiện ông L2, bà X tranh chấp về gianh giới móng nhà không liên quan đến việc chuyển nhượng của vợ chồng ông. Nếu phần móng nhà của ông L2, bà X có lấn sang đất của ông bà L1 H thì sẽ có trách nhiệm cắt bỏ theo sơ đồ đo đất và giấy phép xây dựng.

Ý kiến của UBND thành phố TN: Năm 2010 ông Nguyễn Hữu T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu và được UBND phường TT xác nhận có nguồn gốc được bố mẹ cho năm 1991, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ thửa đất thể hiện chiều bám mặt đường QL 3/2 của thửa đất là 2,7m. Chiều sâu thửa đất là 25,7m và chiều phía sau thửa đất là 3,9m. Ngày 13/6/2011 được UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 112683 tại thửa số 95, tờ bản đồ số 16, diện tích 92,5m^2 đất ODT mang tên ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Thị N.

Ngày 16/6/2011 ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Thị N đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BG 013817 ngày 13/7/2011, tại thửa số 95, tờ bản đồ số 16 với diện tích 92,5m^2 mang tên Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H.

Tòa án nhân dân thành phố TN có văn bản số 97/CV-TA ngày 12/10/2015 đề nghị cho biết về sự sai lệch diện tích, phòng Tài Nguyên và Môi trường đã đề nghị UBND phường TT kiểm tra xác minh báo cáo, ngày 12/5/2016 UBND phường TT đã có công văn số 74/CV-UBND về việc kiểm tra, xác minh kích thước về diện tích của thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H. Trong nội dung văn bản xác định sơ đồ hình dạng kích thước các cạnh của thửa đất là đúng, phù hợp với hồ sơ sử dụng đất và diện tích đúng của thửa đất theo kích thước các cạnh của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 84,81m2 đất chênh lệch diện tích giảm so với giấy chứng nhận đã cấp là 7,69m^2 nguyên nhân là do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T đã tính sai diện tích của thửa đất, dẫn đến việc khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Hữu T với ông Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H UBND phường TT đã chứng thực theo diện tích 92,5m^2 mà ông Nguyễn Hữu T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai về diện tích do không xem xét tính toán cụ thể theo đúng kích thước sơ đồ thửa đất của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DSST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnhThái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H.

2. Công nhận quyền sử dụng đất là của ông Ngô Văn L1và bà Dương Thị H được UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 013817 ngày 13/7/2011 diện tích là 92,5m^2 đất ODT tại thửa 95, tờ bản đồ số 16 mang tên ông Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H

3. Buộc gia đình ông Nguyễn Hữu L2 và bà Trần Thị Minh X phải tháo dỡ phần móng nhà đã xây lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông L1 và bà H theo hình vẽ ABCD cụ thể như sau: chiều dài là 12,2m; chiều rộng 0,25m; chiều sâu là 2,6m. Tổng diện tích 3,05m^2 (Có sơ đồ tứ cận vẽ phần móng tranh chấp và sơ đồ trích đo bản đồ địa chính kèm theo). Tổng giá trị phần móng và phần đất tranh chấp là: 21.287.780 đồng

4. Buộc gia đình ông Nguyễn Hữu T và bà Phạm Thị N; ông Nguyễn Hữu L2 và bà Trần Thị Minh X phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Ngô Văn L1và bà Dương Thị H số tiền 56.800.000 đồng. (mỗi gia đình 28.400.000 đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông L2, bà X; ông T, bà Nphải trả cho ông L1 bà H 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) tiền thẩm định, định giá, đo đất (Mỗi bên phải trả là 4.000.000 đồng).

6. Đề nghị UBND thành phố TN chỉnh lý lại các cạnh của bản vẽ sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 95, tờ bản đồ số 16, diện tích 92,5m^2 đất ODT đã được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà H theo đúng với diện tích đất mà ông L1, bà H đã được cấp và đang sử dụng thực tế.

7. Bác yêu cầu của bà X về yêu cầu buộc ông L1, bà H xây trát lại móng cho gia đình bà X, ông L2. Yêu cầu ông Loát, bà Hòa khi xây dựng công trình phải đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng liền kề.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Minh X kháng cáo không nhất trí án sơ thẩm, cụ thể gia đình bà không xây móng nhà lấn sang đất nhà vợ chồng ông L1, bà H và không nhất trí bồi thường vì lý do gia đình bà không có hành vi cản trở việc xây dựng của vợ chồng ông L1, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T kháng cáo không nhất trí án sơ thẩm về nội dung buộc ông phải liên đới bồi thường cho ông L1, bà H vì lí do ông không có hành vi cản trở việc xây dựng nhà của vợ chồng ông L1, bà H.

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 VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Về nội dung: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L1, bà Hkhởi kiện bị đơn ông L2, bà X yêu cầu phải tháo dỡ một phần móng nhà xây lấn sang đất của gia đình nguyên đơn (lấn phần âm) và yêu cầu bồi thường thiệt hại như vật liệu xây dựng bị hỏng, công vận chuyển, công xây dựng, tiền thuê nhà vì tranh chấp nên gia đình nguyên đơn không xây được nhà ở phải đi thuê. Bị đơn không nhất trí các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không lấn chiếm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà N không nhất trí quyết định của Tòa sơ thẩm vì lí do buộc liên đới cùng bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

[2.1] Nguyên đơn trình bày gia đình nguyên đơn đang sử dụng 92,5m^2 đất thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 16, đã được UBND thành phố TN cấp GCNQSD đất số BG 013817 ngày 13/7/2011 mang tên ông Ngô Văn L1 và bà Dương Thị H, đồng thời cung cấp chứng cứ là GCNQSD đất. Nguồn gốc nhà, đất nguyên đơn mua của ông H1 (bố của ông L2, ông T) từ năm 2007, khi mua có nhà xây cấp 4 và đến ở từ lúc mua, năm 2011 thì ông H1 ủy quyền cho ông T làm thủ tục sang tên cho vợ chồng nguyên đơn, thời gian này không có tranh chấp giữa hai bên. Đến năm 2015 gia đình nguyên đơn phá nhà cũ đi để xây lại nhà, khi đào móng xuống thì nguyên đơn mới phát hiện việc bị đơn lấn phần móng nhà phần âm phía dưới và yêu cầu bị đơn phải cắt bỏ một phần móng nhà trả lại nguyên trạng đất cho nguyên đơn.

[2.2] Bị đơn không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do phần móng nhà phía dưới của bị đơn xây từ năm 1993, trước khi nguyên đơn mua đất của ông H1 và không xây sang đất của nguyên đơn. Về nguồn gốc đất, gia đình bị đơn có thửa đất liền kề là thửa 94, tờ bản đồ số 16, diện tích 84.8m^2 đã được UBND thành phố TN cấp GCNQSD đất số AK 961932 ngày 03/4/2008, đồng thời cung cấp chứng cứ là GCNQSD đất.

[2.3] Tòa sơ thẩm xác định một phần móng nhà của bị đơn (phần âm phía dưới) lấn sang đất của nguyên là *"chiều dài là 12,2m x chiều rộng 0,25m; chiều sâu là 2,6m. Tổng diện tích 3,05m^2"* và buộc bị đơn phải cắt bỏ phần lấn chiếm này trả đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên chưa đủ căn cứ vững chắc, bởi lẽ việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cần phải thu thập chứng cứ để xác định ranh giới giữa hai thửa đất 95 của nguyên đơn và 94 của bị đơn. Mặt khác việc buộc bị đơn phải cắt một phần móng nhà đã xây dựng từ năm 1993, có kích thước *"chiều dài là 12,2m x chiều rộng 0,25m; chiều sâu là 2,6m. Tổng diện tích 3,05m^2"* để trả

đất cho nguyên đơn là không có tính khả thi, khi thi hành án sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà của bị đơn.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với bị đơn, cụ thể quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại bao gồm: Xi măng 15 tấn = 19.100.000 đồng; cát 5m3 = 1.200.000 đồng; sỏi 10m3 = 2.500.000 đồng; gạch 6.000 viên = 7.200.000 đồng; sắt thép đã cắt để xây dựng = 23.680.000 đồng; Công thợ = 15.000.000 đồng; Tiền thuê nhà = 98.200.000đồng..... Tổng cộng = 174.100.000đồng.

Tòa sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải cùng liên đới bồi thường cho nguyên đơn số tiền 56.800.000 đồng (mỗi gia đình 28.400.000 đồng) là chưa đủ căn cứ, bởi lẽ tòa sơ thẩm không áp dụng các quy định tại chương "trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" của Bộ luật dân sự để giải quyết là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[2.5] Mặt khác quá trình giải quyết bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải "xây, trát lại móng nhà", tại mục 7 của phần quyết định của bản án, tuyên *" Bác yêu cầu của bà X về yêu cầu buộc ông L1, bà H xây trát lại móng cho gia đình bà X ông L2. Yêu cầu ông L1 bà H khi xây dựng công trình phải đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng liền kề "*, đây là yêu cầu phản tố của bị đơn, tòa sơ thẩm chưa làm các thủ tục phản tố mà vẫn giải quyết là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3.] Tại phiên tòa, đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Minh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Từ sự phân tích trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Minh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T.

Tuyên xử:

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DSST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnhThái Nguyên.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố TN giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2.Về án phí: Bà Trần Thị Minh X và ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí phúc thẩm, mỗi người được hoàn lại 300.000đ dự phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0002373 ngày 27/11/209 (ông T); số 0002368 ngày 22/11/209 (bà X) tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố TN.

Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được tính lại khi giải quyết ở cấp sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:
- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. TN;
- THADS TP. TN;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đỗ Anh Dân