

Bản án số: 34/2022/DS-PT

Ngày: 29/7/2022

“V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: bà **Nguyễn Thúy Hằng**

ông **Phạm Duy Hải**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lê Xuân Duy** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Nguyễn Thị Thu Hòa** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27, 29 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông **Bùi M T**;

+ Bà **Đoàn Thị B**

Cùng trú tại: tổ 4, khu 4, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Điều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

+ Anh **Bùi M H**, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 4, khu 4, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt tại phiên tòa ngày 27/7/2022, vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/7/2022.

+ Anh **Đình Hoàng M**, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn Đồng Tâm, xã L, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

+ Anh **Dương V L**, sinh năm 1993; địa chỉ: tầng 4, số 28, đường Hải Phòng, phường HH, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Nơi cư trú: thôn A, xã TA, thị xã ĐT, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Anh Vũ Thế M; trú tại: tổ 4, khu 4, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

+ Anh Lê Đức V trú tại: tổ 19, khu 4, phường TC, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị H; trú tại: tổ 4, khu 4, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Đoàn Thị B

Kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐ/KNPT-DS ngày 04/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn, người đại diện cùng có quan điểm trình bày: Vợ chồng ông T, bà B được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là bìa đỏ) ngày 26/8/2005 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 46, diện tích đất 409,17m² tại tổ 4, khu 4, phường G, TP H. Giáp ranh với thửa đất của ông T là thửa đất nhà ông Lê Đình Thương, bà Giáp Thị Lơ, gia đình ông T đã ở trên thửa đất này từ năm 1994. Trong quá trình sử dụng thửa đất trên thì ranh giới giữa 02 nhà là bờ rào đâm bụi, sau đó năm 2000 nhà ông Thương, bà Lơ đã phá bờ rào đâm bụi và xây một bờ tường rào tồn tại đến năm 2019 khi anh M và anh V phá bỏ để dọn làm ngõ đi chung. Khi nhà bà Lơ xây bức tường rào thì lúc đó đã lấn sang đất nhà tôi rồi, chúng tôi đã nói chuyện với nhà bà Lơ nhưng chưa giải quyết xong, nghĩ không đáng kể nên tôi cứ để bờ tường rào như vậy. Đến năm 2019 khi anh V và anh M phá bức tường rào đổ đất nâng cao nền làm ngõ đi, tôi đã có đơn đến UBND phường G đề nghị giải quyết về việc lấn chiếm đất nhà tôi nhưng anh V và anh M vẫn cố tình làm, và đã lấn vào đất nhà tôi là 16,7m² và không chịu trả đất cho gia đình tôi, nên tôi khởi kiện ra Tòa án yêu cầu anh V và anh M phải tự tháo dỡ phần ngõ đi chung để trả nguyên hiện trạng cho vợ chồng tôi phần đất đã lấn chiếm như kết quả sơ đồ đo vẽ.

Bị đơn anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M cùng có lời khai trình bày: năm 2018, 02 chúng tôi có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của bà Giáp Thị Lơ, 02 thửa đất này có 01 ngõ đi chung giáp với thửa đất của nhà ông T. Đến tháng 10/2019 thì chúng tôi có phá bức tường rào là ranh giới với thửa đất nhà ông T để xây lại, đổ đất san nền, đổ bê tông làm lại ngõ đi chung cho 02 hộ gia đình chúng tôi như hiện nay, chúng tôi xây đúng ranh giới là bức tường rào từ trước chứ không hề lấn sang đất nhà ông T, còn đất của ông T đã bị lấn từ khi nào thì chúng tôi không biết. Nếu xác định đúng chúng tôi đã lấn đất nhà ông T để làm ngõ đi chung

thì chúng tôi cũng đồng ý trả cho ông T giá trị bằng tiền đối với phần đất mà chúng tôi đã làm ngõ đi và bằng với giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H có quan điểm: Tôi nhất trí với quan điểm của chồng tôi là anh Vũ Thế M đã trình bày, vợ chồng tôi đồng ý trả tiền cho ông T đối với phần đất mà gia đình tôi và anh V đã làm ngõ đi chung bằng với giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

Với nội dung trên, tại bản án số 35/2021/DS-ST ngày 17/9/2021, của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 điều 26; khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013; điều 254 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B.

Buộc anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới đền bù cho ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B số tiền 101.035.000đ (tính theo phần anh V phải đền bù 50.517.500đ, anh M và chị H phải đền bù 50.517.500đ).

Giao cho anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H được quyền quản lý sử dụng 16,7m² đất được giới hạn bởi các điểm (E,F,G,H,5,4,I,E), thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 46, tại tổ 4, khu 4, phường G, TP H (có sơ đồ chi tiết thửa đất kèm theo).

Ông T, bà B và anh V, anh M, chị H có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 16,7m² nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Căn cứ: khoản 1 điều 156; khoản 1 điều 157; khoản 1 điều 158 - Bộ luật Tố tụng dân sự.

Buộc anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải chịu 6.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000đ (tính theo phần anh V phải hoàn trả 3.000.000đ, anh M và chị H phải hoàn trả 3.000.000đ).

Kể từ ngày bên đương sự được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án không trả đủ số tiền phải thanh toán thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Căn cứ: khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26; điểm a khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí.

Buộc anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2021, nguyên đơn bà Đoàn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: buộc bị đơn anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M phá dỡ bức tường gạch xây dựng lấn chiếm vào phần diện tích đất được nhà nước cấp hợp pháp cho nguyên đơn. Đồng thời buộc bị đơn tiến hành nạo vét toàn bộ phần đất đã đổ xuống để làm ngõ đi chung trong phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn.

Ngày 04/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H có Quyết định kháng nghị số 11/QĐ/KNPT-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của TAND thành phố H theo trình tự phúc thẩm về tố tụng, về căn cứ chia tách, xác lập quyền sử dụng đất và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị B vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và có quan điểm trình bày: bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục tố tụng, xét xử vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện vì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại đất chứ không yêu cầu đền bù phần diện tích đất bị lấn chiếm bằng tiền; thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự là không đúng; thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 10/8/2021 để áp dụng mức giá bồi thường trong trường hợp này là không đúng quy định pháp luật. Đồng thời, những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm đồng ý với Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H. Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có lời khai xác định tại phiên tòa thể hiện: ranh giới giữa hai gia đình là bờ rào dâm bụt, sau đó gia đình bà Lơ phá bờ rào dâm bụt và xây bằng bức tường gạch ba banh từ năm 2000, đến năm 2019 thì anh V và gia đình anh M cải tạo lại ngõ đi như hiện nay và có lấn chiếm thêm. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn khai, hàng rào dâm bụt trước đây chính là ranh giới giữa hai gia đình và đây là hàng rào chung của hai gia đình ông T và bà Lơ. Gia đình bà Lơ phá bờ rào dâm bụt xây bằng tường gạch ba banh có lấn sang đất của ông T bà B nhưng chỉ lấn sang một ít, không đáng kể vì tình làng nghĩa xóm nên nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Đến khi hai gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng bị đơn anh M có mặt tại phiên tòa, anh V vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H giữ nguyên quan điểm nhất trí tự nguyện bồi thường phần diện tích đất lấn chiếm của nguyên đơn bằng tiền như quan điểm tại Biên bản hòa giải ngày 28/6/2022 là 10.000.000đ/m², không đồng ý trả lại đất. Đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn có quan điểm không nhất trí việc bị đơn trả bằng tiền và với giá bị đơn đưa ra là 10.000.000đ/m² là không phù hợp với giá thị trường nên nguyên đơn không chấp nhận được đền bù bằng tiền mà chỉ yêu cầu trả lại đất đã lấn chiếm của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Xét kháng nghị: xét thấy bản án sơ thẩm có những vi phạm như nội dung kháng nghị đã nêu, do đó kháng nghị của VKSND thành phố H là có căn cứ. Khắc phục những vi phạm về thu thập chứng cứ, Tòa án phúc thẩm đã thu thập ý kiến của anh Lê T Minh là chủ sử dụng thửa đất số 202, hiện anh Minh có đơn đề nghị từ chối quyền được sử dụng ngõ đi chung nêu trên vì gia đình đã có lối đi khác. Như vậy, anh Minh không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên vi phạm này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Minh và đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Nên căn cứ khoản 2 Điều 310 BLTTDS không có căn cứ hủy bản án, chỉ sửa bản án theo quy định chung.

Đối với kháng nghị yêu cầu đưa anh Minh tham gia tố tụng, xét thấy: Do anh Minh không có quyền lợi liên quan đến vụ án nên đại diện Viện kiểm sát rút nội dung kháng nghị này.

Ngoài ra, sai sót khác của bản án như: áp dụng Điều luật không phù hợp (bản án áp dụng Điều 254 BLDS 2015 quy định về quyền có lối đi qua trong trường hợp bất động sản bị vây bọc) là không phù hợp.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh V, anh B và chị H, đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tương ứng 10.000.000đồng/m².
- Tuyên gia đình ông T, bà B có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, điều chỉnh ranh giới theo bản án của Tòa án; xác định nghĩa vụ chịu án phí giá ngạch cho đương sự.
- Kiến nghị UBND thành phố H thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà B theo kết quả giải quyết của bản án phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố H đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện

kiểm sát nhân dân thành phố H làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn anh Lê Đức V vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt theo quy định.

[3] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị B kháng cáo với nội dung buộc bị đơn anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M phá dỡ bức tường gạch xây dựng lấn chiếm vào phần diện tích đất được nhà nước cấp hợp pháp cho nguyên đơn. Đồng thời buộc bị đơn tiến hành nạo vét toàn bộ phần đất đã đổ xuống để làm ngõ đi chung trong phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn. Thực chất nội dung kháng cáo này là không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bị đơn anh V và anh M phải đền bù bằng tiền cho gia đình ông T đối với phần đất mà anh V và anh M đã lấn chiếm mà buộc các bị đơn phải trả lại đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật có căn cứ để buộc các bị đơn phải trả lại đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn hay chỉ buộc bị đơn thanh toán bằng tiền cho nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất liên quan đến diện tích đất 16,7m² là đối tượng tranh chấp trong vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

Thửa đất của gia đình ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn V B và bà Bùi Thị Gọn theo Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 12/2/1993, có căn nhà xây trên diện tích đất giáp với thửa đất hộ gia đình ông Thương, bà Lơ. Trong Giấy chuyển nhượng nhà đất kèm theo sơ đồ không thể hiện ranh giới đất chuyển nhượng có hàng rào dâm bụt với thửa đất của ông Thương bà Lơ. Năm 1998, UBND thành phố H xác lập đo đạc bản đồ địa chính xác định phần đất có hàng rào dâm bụt thuộc một phần Thửa số 89, tờ bản đồ số 46 với tổng diện tích 547,2m². Năm 2005, UBND thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, bà B quyền sử dụng 409,17m² bao gồm cả phần đất có hàng rào dâm bụt trước kia.

Thửa đất của gia đình bà Giáp Thị Lơ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đoàn V Tuyên. Ranh giới với nhà ông T bà B là hàng rào dâm bụt. Đến năm 2000, gia đình bà Lơ phá hàng rào dâm bụt và xây bằng bức tường ba banh ngăn cách ranh giới với gia đình ông T, bà B. Năm 2005, UBND thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thương, bà Lơ quyền sử dụng 574,67m² là thửa 82 tờ bản đồ số 46. Năm 2012, bà Lơ làm thủ tục tách thửa 82

thành 5 thửa là thửa 198 đến 202, để lại 80,67m² làm ngõ đi và rãnh thoát nước chung. Năm 2018 bà Lơ làm thủ tục tặng cho con trai là Lê Đức V thửa số 199 và chuyển nhượng cho vợ chồng anh M chị H thửa số 200.

Các bên đương sự đều có lời khai xác nhận, ranh giới giữa hai thửa đất của hai hộ gia đình ông T bà B với ông Thương bà Lơ là bờ rào đâm bụt từ năm 1993. Năm 2000, bà Lơ phá bờ rào đâm bụt để xây bằng bức tường gạch ba banh làm ranh giới giữa hai nhà. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà B và tại phiên tòa phúc thẩm anh H là đại diện theo quyền của nguyên đơn cũng là con trai ông T bà B đều có lời khai thừa nhận bà Lơ phá bờ rào đâm bụt để xây bằng bức tường gạch có lấn sang đất nhà bà. Anh Bùi M H tại phiên tòa phúc thẩm có lời khai thể hiện năm 2019 anh V và anh M cải tạo lại ngõ đi tiếp tục lấn sang phần đất của ông T bà B nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Còn tài liệu trong hồ sơ vụ án thì thể hiện khi anh V anh M cải tạo lại ngõ đi chung không lấn sang đất của ông T bà B, xây đúng hiện trạng là bức tường ba banh (các bức ảnh do bị đơn cung cấp khi cải tạo ngõ đi chung thấy rõ bức tường gạch ba banh liền sát với đất nhà ông T bà B, bút lục 62-65). Như vậy khẳng định, hiện nay trên phần đất đang tranh chấp 16,7 m², hộ gia đình anh M, chị H và anh V đã cải tạo, đổ bê tông làm ngõ đi chung, khi san nền làm ngõ đi chung thì anh V và anh M đã làm đúng ranh giới đã có từ trước là bức tường rào gạch ba banh là ranh giới với nhà ông T, chứ tại thời điểm làm ngõ đi chung anh V và anh M không lấn sang đất nhà ông T, mà việc gia đình ông T bị lấn là lấn từ trước đó và anh V và anh M không được biết việc lấn đất này vì năm 2018 anh V được bà Lơ tặng cho và anh M mới nhận chuyển nhượng đất của bà Lơ và chuyển đến ở. Hơn nữa đối với phần đất của ông T hiện nay đang bị lấn chiếm thì từ trước đến nay nó thuộc đất vườn và nằm ở phía sau nhà ông T và cũng từ năm 2000 khi ông T bị hộ ông Thương, bà Lơ xây bờ tường rào lấn chiếm thì gia đình ông T cũng không sử dụng. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn cũng đã có lời khai xác định rõ: do phần đất này nằm ở phần vườn tôi nghĩ không đáng bao nhiêu nên tôi không để ý nữa; “Phần đất nhà tôi bị lấn chiếm trước đây là đất vườn, trước khi bị lấn chiếm nó là bờ rào và là rãnh nước nhà tôi”. Như vậy thấy rằng, có việc gia đình bà Lơ ông Thương lấn đất từ thời điểm năm 2000 khi bà Lơ ông Thương phá bờ rào đâm bụt và xây bờ rào bằng gạch. Bức tường rào này tồn tại đến năm 2019 thì anh V và anh M chỉ phá bỏ cải tạo, đổ bê tông làm ngõ đi chứ không thể lấn chiếm thêm vì tiếp giáp liền sát của bức tường gạch ba banh là nhà ông T bà B đã xây dựng từ trước đó.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông T bà B được cấp năm 2005 lồng ghép với hiện trạng ngõ đi chung anh V anh M cải tạo lại xác định đúng là phần đất ngõ đi chung này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông T bà B. Tuy nhiên, năm 2000, gia đình ông Thương, bà Lơ đã phá hàng rào đâm bứt là đường vào khu đất của gia đình và xây bức tường ngăn bằng gạch ba banh ngăn cách ranh giới với gia đình ông T, bà B. Gia đình bà B không có quan điểm tranh chấp đến UBND hoặc khởi kiện ra Tòa án. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn cũng đã có lời khai xác định rõ: do phần đất này nằm ở phần vườn tôi nghĩ không đáng bao nhiêu nên tôi không để ý nữa. Đến năm 2005 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông T bà B cũng không có ý kiến gì. Sau khi anh M, anh V đến ở đều sử dụng đường đi này, nguyên đơn cũng không phản đối. Chỉ khi anh V, anh M phá dỡ tường, nâng cấp đường đi thì mới phát sinh tranh chấp. Như vậy, ông T, bà B cũng có lỗi, khi cho rằng đất của mình bị lấn chiếm đã không báo cáo chính quyền để bảo vệ ranh giới, không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Điều 170 Luật đất đai. Thấy rằng, phần đất tranh chấp này từ trước đến nay phía nguyên đơn ông T bà B không hề sử dụng, gia đình bà Lơ và bị đơn anh V, anh M lại sử dụng và hiện đang là ngõ đi chung của hai gia đình anh V và anh M, nguyên đơn biết nhưng không hề ngăn cản, chỉ đến khi anh V và gia đình anh M cải tạo ngõ đi chung này thì nguyên đơn mới có ý kiến.

[3.2] Xét hiện trạng khu đất tranh chấp thấy: quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, cơ quan đo vẽ đã cung cấp Sơ đồ hiện trạng thể hiện: Ngõ đi tranh chấp ở trên B độ cao, ngôi nhà của gia đình bà B, ông T đang sở hữu được xây dựng tại vùng đất thấp chênh cốt hơn 2m. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm đều xác định độ chênh cốt giữa hai thửa đất khoảng 2m. Vì vậy, nếu chấp nhận đơn khởi kiện, buộc bị đơn trả lại đất đồng thời phá dỡ hoàn trả hiện trạng sẽ không đảm bảo an toàn cho chính gia đình nguyên đơn, bị đơn, không đảm bảo cho quá trình thi hành bản án sau này (khoản 1 Điều 19 Bộ luật Tố tụng dân sự). Mặt khác, anh V và anh M đã cải tạo, đổ bê tông làm ngõ đi chung đã đầu tư một số tiền tương đối lớn (60 triệu đồng). Bản thân nguyên đơn cũng xác định phần đất bị lấn chiếm gia đình đã không sử dụng từ năm 2000, chỉ là đất gia đình nguyên đơn làm rãnh thoát nước, phần đất này không thực sự ảnh hưởng đến quyền sử dụng thửa đất của nguyên đơn.

[3.3] Hơn nữa, thấy rằng nguồn gốc đất của gia đình ông T bà B thể hiện Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn V B, bà Gọn, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi M T, bà Đoàn Thị B đều không có hàng rào đâm bứt. Tại phiên tòa, anh Bùi M H (đại diện nguyên đơn) cũng xác nhận hàng rào đâm bứt là ranh giới giữa hai nhà, đây là phần đất được hai gia đình chung sử dụng. Ngoài ra, gia đình bà Lơ, ông Thương cũng đang sử dụng đất này làm ngõ đi, trên đất còn có 1 bức tường do ông Thương, bà Lơ tạo dựng. Vì vậy, UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà B phần đất này là

không đảm bảo điều kiện vì tại thời điểm cấp đất cho cả hai gia đình thì phần đất $16,7m^2$ là gia đình bà Lơ đang sử dụng. Điều này được chính nguyên đơn thừa nhận. Và năm 2000 khi bà Lơ phá bờ rào đâm bứt thì hai gia đình đã xảy ra tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh V, anh M chị H đền bù cho ông T bà B và xác lập quyền sử dụng đất là ngõ đi chung cho anh V, anh M, chị H là đã đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, thấu tình đạt lý. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà B yêu cầu được trả lại quyền sử dụng đất.

[4] Về giá trị đất: như vậy anh V và anh M phải đền bù bằng tiền cho gia đình ông T đối với phần đất mà anh V và anh M đã lấn chiếm là phù hợp với pháp luật và phù hợp với thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ kết quả Hội đồng định giá xác định để buộc anh V, anh M và chị H đền bù cho nguyên đơn tương ứng với phần đất đã lấn chiếm là đúng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quan điểm: đồng ý tự nguyện đền bù phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn với giá trị tương ứng $10.000.000đ/m^2$ với lý do là thời điểm anh M mua đất của bà Lơ năm 2018 là $6.100.000đ/m^2$ nên tính trượt giá theo giá thị trường thì thời điểm này giá đó là hợp lý vì đất này là đất vườn đằng sau nhà ông T, Gia đình ông T đã không sử dụng từ năm 2000 đến nay, không ảnh hưởng gì nhiều đến việc sử dụng đất của gia đình ông T. (Anh V vắng mặt nhưng tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt cũng có quan điểm nhất trí trả bằng tiền tương ứng $10.000.000đ/m^2$). Xét thấy, việc tự nguyện này của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh V, anh M, chị H không trái pháp luật, đảm bảo cao nhất quyền lợi cho ông T bà B nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện đền bù của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc nâng giá trị đất mà anh V, anh M, chị H lấn chiếm đền bù cho ông T bà B. Buộc anh V, anh M và chị H phải có nghĩa vụ liên đới đền bù cho ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B phần đất lấn chiếm số tiền tương ứng $10.000.000đ/m^2$.

Với những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng chỉ buộc bị đơn phải đền bù bằng tiền và không buộc trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ, hợp tình, hợp lý, phù hợp với thực tế và đã đảm bảo quyền lợi cao nhất cho nguyên đơn. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị B.

[5] Xét nội dung kháng nghị, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Thứ nhất, về tố tụng:

Theo sơ đồ thẩm định, ngõ đi hiện trạng có diện tích $50,79m^2$ là ngõ đi chung của 03 hộ gia đình là anh V, vợ chồng anh M, chị H và chủ sử dụng thửa đất số 202. Từ khi bà Lơ tách thửa năm 2012 đến nay, các gia đình đã sử dụng chung ngõ đi hiện trạng này. Như vậy, tuy chủ sử dụng thửa đất số 202 không trực tiếp khởi

kiện, không bị kiện nhưng việc giải quyết yêu cầu khởi kiện có liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của họ. Bản án sơ thẩm không thu thập chứng cứ xác định chủ sử dụng thửa đất số 202 và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68, Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét nội dung kháng nghị này của viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy: Từ khi bà Lơ tách thửa năm 2012 đến nay, các gia đình đã sử dụng chung ngõ đi hiện trạng này. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện ngõ đi chung này của 03 gia đình anh V, anh M và chủ sử dụng thửa đất 202. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ xác định chủ sử dụng thửa đất số 202 để làm rõ về quyền lợi liên quan của họ là thiếu sót, vi phạm Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nên chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Khắc phục thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập chủ sử dụng thửa đất 202 là anh Lê T Minh và xác định anh Minh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, đồng thời anh Minh có quan điểm thể hiện tại đơn đề nghị ngày 27/6/2022 gửi Tòa án với nội dung: anh Minh đồng ý tham gia vụ án tại cấp phúc thẩm với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh vào tham gia tố tụng nhưng thực tế không ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Minh vì thực tế đúng là ngõ đi chung của 03 nhà nhưng anh Minh đã không sử dụng ngõ đi chung này từ năm 2016 và quan điểm của anh Minh là từ chối sử dụng ngõ đi chung này và xác định ngõ đi chung này là của 02 gia đình anh V và anh M, chị H.

Như vậy, anh Minh không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên vi phạm này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Minh và đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Nên căn cứ khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự không có căn cứ hủy bản án, chỉ sửa bản án theo quy định chung.

Đối với kháng nghị yêu cầu đưa anh Minh tham gia tố tụng, xét thấy: Do anh Minh không có quyền lợi liên quan đến vụ án nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm rút nội dung kháng nghị này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị này.

[5.2] Thứ hai, bản án sơ thẩm buộc anh V, anh M chị H phải thanh toán giá trị phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn nhưng sau đó lại xác lập quyền sử dụng 16,7m² cho riêng anh V và vợ chồng anh M, chị H đồng thời bản án buộc các đương sự phải làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định tối thiểu khi tách thửa theo quyết định 39/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh, ảnh hưởng đến quyền sử dụng ngõ đi

chung của chủ sử dụng đất liền kề và gây khó khăn cho thi hành án. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[5.3] Thứ ba, về án phí: Bản án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại quyền sử dụng 16,7m² đất, buộc anh V, vợ chồng anh M, chị H phải có nghĩa vụ liên đới đền bù cho ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B số tiền 101.035.000 đồng (tính theo phần anh V phải đền bù 50.517.500 đồng, anh M và chị H phải đền bù 50.517.500 đồng). Như vậy, đây thuộc trường hợp tranh chấp quyền sử dụng đất xem xét đến giá trị và buộc các bị đơn, người liên quan bồi thường theo phần số tiền cụ thể nên xác định án phí có giá ngạch. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn và người liên quan chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch là vi phạm điểm b, Khoản 2, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do đó, chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát. Tại cấp phúc thẩm anh V, anh M và chị H có quan điểm đồng ý tự nguyện đền bù phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn với giá trị tương ứng 10.000.000đ/m² nên Hội đồng xét xử sẽ tính lại án phí các đương sự phải chịu tương ứng với số tiền phải đền bù.

[6] Sai sót khác của bản án như: áp dụng Điều luật không phù hợp (bản án áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về quyền có lỗi đi qua trong trường hợp bất động sản bị vây bọc) là không phù hợp, vì vụ việc tranh chấp này thì thửa đất 199, 200 của bị đơn đều không bị vây bọc, cần sửa lại cho phù hợp.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do bà B là người cao tuổi và có quan điểm xin miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà B. Bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, do phía bị đơn và người có quyền nghĩa vụ liên quan chị H có quan điểm tự nguyện đền bù cho ông T bà B giá trị đất là $10.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 16,7\text{m}^2 = 167.000.000\text{đ}$, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh V, anh M và chị H đền bù cho ông T bà B 101.035.000đ nên cấp phúc thẩm sẽ tính lại số tiền án phí sơ thẩm anh V, anh M và chị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng nghị về việc đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị B; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: khoản 9 điều 26; khoản 1 điều 228; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163, 164, 166, 288 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B.

Buộc anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới đền bù cho ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B số tiền 167.000.000đ (Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng). Tính theo phần anh V phải đền bù 83.500.000đ (Tám mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng), anh M và chị H phải đền bù 83.500.000đ (Tám mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Giao cho anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H được quyền quản lý sử dụng 16,7m² đất là ngõ đi chung được giới hạn bởi các điểm (E,F,G,H,5,4,I,E), thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 46, tại tổ 4, khu 4, phường G, thành phố H (có sơ đồ chi tiết thửa đất kèm theo).

Ông Bùi M T, bà Đoàn Thị B, anh Lê Đức V, anh Vũ Thế M và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất, điều chỉnh ranh giới theo bản án của Tòa án. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.

Căn cứ: khoản 1 điều 156; khoản 1 điều 157; khoản 1 điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Buộc anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải chịu 6.000.000đ (sáu triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Bùi M T và bà Đoàn Thị B số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000đ (sáu triệu đồng), tính theo phần anh V phải hoàn trả 3.000.000đ (ba triệu đồng), anh M và chị H phải hoàn trả 3.000.000đ (ba triệu đồng).

Kể từ ngày bên đương sự được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án không trả đủ số tiền phải thanh toán thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Căn cứ: khoản 1 điều 147, khoản 1, khoản 2 điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26; điểm b khoản 2 điều 27; khoản 1, khoản 22 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí.

Buộc anh Lê Đức V và anh Vũ Thế M, chị Nguyễn Thị H phải chịu 8.350.000đ (tám triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. (Tính theo phần anh V phải chịu 4.175.000đ; anh M, chị H phải chịu 4.175.000đ)

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đoàn Thị B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- CCTHADS thành phố Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh