

Bản án số: 168/2018/DS-PT
Ngày: 26/10/2018
“Về việc Tranh chấp QSDĐ (ranh đất)”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Mới
Ông Đặng Văn Lộc

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Mai Ka - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 9 năm 2018, ngày 26/10/2018 tại trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý:
48/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017. Về việc tranh chấp quyền sử
dụng đất (ranh đất).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2017/DS-ST, ngày 16 tháng 03 năm
2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 216/2017/QĐPT-
DS ngày 13 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khóm 1, đường M, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hoàng Đ: Bà Dương Thị
Hồng H, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2018).

Địa chỉ: Khóm 1, đường M, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp V, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L:

+ Chị Võ Thanh D, sinh năm 1973 (con ruột bà L)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Chị Võ Thanh T1, sinh năm 1971(con ruột bà L)

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn L, khóm 1, Phường 8, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Võ Thanh D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2/ Chị Võ Thanh T1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn L, khóm 1, Phường 8, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Bà Quách Kim C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Đường Vũ T, Phường 1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các khu và tuyến công nghiệp.
Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Phước T2 – Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các khu và tuyến công nghiệp.

5/ Bà Dương Thị Hồng H, sinh năm 1964 (vợ ông Đ)

Địa chỉ: Khóm 1, đường M, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong đơn khởi kiện ngày 7/12/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Hoàng Đ trình bày: Năm 2012, ông Đ có chuyển nhượng của ông Dương Thành L thửa đất số 343, diện tích 62,3m² tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Tân N, thành phố v, tỉnh Vĩnh Long. Đến ngày 06/03/2015 ông Đ và ông L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 07/12/2015, ông Đ được UBND thành phố V cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 09837 với số thửa 177, diện tích 62,3m². Khi nhận chuyển nhượng đất của ông L, giữa ông Đ và ông L chỉ chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L được cấp, các mốc ranh đất chỉ có một mốc ranh giáp với chủ sử dụng Quách Kim C còn trụ đá, các mốc ranh giáp với bà L không còn, chỉ có nhà hiện trạng bà L đã xây dựng liền kề nhưng ông Đ không yêu cầu ông L đo đạc, khôi phục lại các mốc ranh giáp với các chủ sử dụng liền kề. Do đó, diện tích đất của thửa đất 177 có hiện trạng là bao nhiêu ông Đ không biết.

Đến năm 2016, ông Đ chuẩn bị xây dựng nhà trên thửa đất 177 thì phát hiện phần đất của ông Đ đã bị phía bà L lấn chiếm chiều ngang khoảng 0,5m (giáp cống) có diện tích 3,5m² (theo kết quả khảo sát đo đạc). Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ bà Nguyễn Thị L gồm: bà L, chị Võ Thanh D và Võ Thanh T1 (các con bà L) phải trả lại cho ông Đ phần diện tích

đất đã lấn chiếm $3,5m^2$ và tháo dỡ vật kiến trúc gắn liền trên phần đất đã lấn chiếm.

Trong quá trình khảo sát đo đạc, bà Quách Kim C là chủ sử dụng thửa đất 176 liền kề với thửa đất 177 của ông Đ có phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) với ông Đ. Bà C khởi kiện (yêu cầu độc lập) yêu cầu ông Đ trả cho bà C $3,2m^2$ đất ông Đ đã lấn chiếm sang thửa đất 176 của bà C, ông Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà C.

- *Chị Võ Thanh D, chị Võ Thanh T1 (người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L trình bày):* Bà L là chủ sử dụng thửa đất số 204 (thửa cũ 344), diện tích $62,3m^2$ tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Tân N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long liền kề với thửa đất 177 của ông Đ.

Nguồn gốc đất: Năm 2001, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các khu và tuyến công nghiệp tỉnh Vĩnh Long (sau đây gọi tắt là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng) có bố trí cho hộ bà L lô đất số 60-F52, diện tích $62,3m^2$ (ngang 4,45m; dài 14m, do bà L nằm trong diện giải tỏa được bố trí nền tái định cư). Đến năm 2003, bà L tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất 204 (có xác nhận của chính quyền địa phương). Do phần đất này bị xéo nên diện tích có tăng so với các thửa đất khác khoản $7,7m^2$ nên Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng đã mời bà L đến thu thêm tiền sử dụng đất đối với phần đất chênh lệch, bà L đã đóng tiền xong nhưng không có biên lai thu tiền. Sau đó, bà L đã được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy Chứng nhận QSD đất số BX 875823, số vào sổ CH 09261 ngày 03/7/2015 với số thửa 204, tờ bản đồ số 66, diện tích $62,3m^2$ cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L, chị D, chị T1 phải trả lại cho ông Đ phần diện tích đất đã lấn chiếm $3,5m^2$ và tháo dỡ vật kiến trúc nằm trong phần đất đã lấn chiếm bà L không đồng ý, vì phần đất dư bà L đã trả tiền thêm Ban quản lý dự án đầu tư nên thuộc quyền sử dụng của hộ bà L.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Quách Kim C trình bày:* Ngày 29/11/2004, bà C có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N thửa đất số thửa 175 (thửa cũ 342), diện tích $62,3m^2$; thửa đất số 176 (thửa cũ 341), diện tích $62,3m^2$ tọa lạc tại ấp Vĩnh H, xã Tân N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 10/02/2015, bà C đã được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 591446, số vào sổ CH 07756; số BX 714246, số vào sổ CH 09600 ngày 10/6/2015. Khi ông Đ tranh chấp với bà L, Tòa án thông báo bà C đến tham gia khảo sát đo đạc với tư cách là chủ sử dụng đất liền kề. Trong quá trình xác định ranh đất cho đoàn đo đạc thì bà C phát hiện ông Đ đã xác định ranh lấn qua phần đất thuộc thửa đất số 176 của bà C chiều ngang 0,5m (giáp đường nhựa) có diện tích khoảng $3,2m^2$ nên bà C khởi kiện yêu cầu ông Đ trả bà C phần đất đã lấn chiếm nêu trên.

- *Ông Nguyễn Công T2 (đại diện hợp pháp của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các khu và tuyến công nghiệp tỉnh Vĩnh Long) trình bày:* Hộ bà Nguyễn Thị L bị giải tỏa nên theo chủ trương của UBND tỉnh Vĩnh Long thì Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng đã đề nghị UBND thành phố V cấp đất cho

các hộ bị giải tỏa trong đó có hộ bà L. Hộ bà L được duyệt loại lô khoảng 40m² với giá 26.000 đồng/m². Do lô 40m² không còn nên bà L có yêu cầu nhận lô 60m² và phải trả chênh lệch giá 323.000 đồng/m², phía hộ bà L cũng đồng ý. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có tổ chức cho các hộ bốc thăm, hộ bà L bốc thăm trúng lô 60-F52, khi đó lô đất này đã được cắm mốc giới và đo đạc rồi cho nên chờ Trung tâm đo đạc có kết quả thì Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thu tiền tổng cộng là 8.242.900 đồng phần nền của bà L vào ngày 04/7/2003 (trong đó có 40m² giá 26.000 đồng/m²; 22,3m² giá 323.000 đồng/m²). Ngoài ra Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng không có thu của hộ bà L bất cứ khoản tiền nào khác.

Sau khi thanh toán tiền thì hộ bà L có xây dựng nhà trên đất, lúc đó bà L chưa được cấp giấy Chứng nhận QSD đất nhưng việc xây nhà có sự phê duyệt của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phê duyệt cho bà L xây dựng diện tích 62,3m². Khi xây dựng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có đến định vị cho các hộ xây dựng nhưng việc các hộ xây dựng diện tích như thế nào thì Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng không biết.

Tại Bản án số 17/2017/DS-ST ngày 16/03/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Tuyên xử:

Áp dụng Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131 Bộ Luật tố tụng dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2011 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1/ Về nội dung:

1.1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng Đ.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị L (trong đó có bà Nguyễn Thị L, bà Võ Thanh D và Võ Thanh T1) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Hoàng Đ diện tích đất lần chiếm 3,5m² nhưng trả bằng giá trị thành tiền là 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Hoàng Đ về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị L tháo dỡ vật kiến trúc và tài sản gắn liền trên phần đất lần chiếm.

Công nhận diện tích 3,5m² thuộc thửa 177-2, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại ấp V, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho hộ bà Nguyễn Thị L. Hộ bà L có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền về đất đai để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật (kèm Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

1.2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Quách Kim C:

Buộc ông Lê Hoàng Đức có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Kim C diện tích do chỉ ranh lần qua là 3,2m² thuộc thửa 176-1, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại ấp V, xã T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (kèm Trích đo bản đồ địa

chính khu đất ngày 25/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/3/2017, ông Lê Hoàng Đ kháng cáo bản án số 17/2017/DS-ST ngày 16/03/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, không chấp nhận yêu khởi kiện của bà Quách Kim C.

Lý do kháng cáo: Theo kết quả đo đạc thể hiện hộ bà Nguyễn Thị L có lấn chiếm của ông Đ diện tích $3,5m^2$ nên ông Đ yêu cầu bà L phải trả lại đất, không yêu cầu trả lại giá trị QSD đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc hộ bà L phải trả cho ông Đ số tiền 4.200.000 đồng là trái với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Hộ bà L không có yêu cầu độc lập công nhận cho bà L diện tích đất $3,5m^2$ thuộc thửa 177-2 nhưng Tòa án lại công nhận cho bà L là trái quy định của pháp luật

Khi Tòa án giải quyết về giá trị đất thì không cho các bên đương sự hòa giải, thỏa thuận với nhau để xác định về giá trị đất mà tự quyết định mức giá và bắt buộc các bên đương sự chấp nhận là áp đặt, gây thiệt hại đến quyền lợi của ông Đ.

Trong quá trình giải quyết thì giữa ông Đ và bà C chưa có sự thống nhất ranh đất và trên thực tế là ông Đ vẫn chưa xây dựng công trình hay có hành vi cụ thể nào lấn ranh đất của bà C nên bà C kiện ông Đ là không phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Dương Thị Hồng H (với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông Đ) trình bày:

+ Đối với phần đất bà L đã lấn chiếm sang thửa đất 177 của ông Đ, bà H yêu cầu bà L, chị D, chị T1 bồi thường giá trị đất là 2.000.000 đồng/ m^2 .

+ Đối với phần đất tranh chấp tại các mốc 3, 10, 11, 3, có diện tích $3,8m^2$ bà C tranh chấp với ông Đ, ông Đ yêu cầu công nhận cho ông Đ $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp.

+ Đối với phần đất tại các mốc 5,a, 8,12,5 có diện tích $3,7m^2$ do tại cấp sơ thẩm ông Đ không có yêu cầu nên không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Bà Dương Thị Hồng H (với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày: Xác định thửa đất 177 là tài sản chung của ông Đ và bà H. Bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Chị Võ Thanh D và chị Võ Thanh T1 trình bày:

+ Phần đất từ mốc 13-6 có diện tích 0,49m là phần đất Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng giao thêm cho bà L. Lý do giao thêm phần đất này là do ông Lê Phước T2 – đại diện Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng nói phần đất này đã bị xéo nên giao thêm cho hộ bà Lách phần đất này để các nền sau vuông lại nên bà L có đóng thêm tiền để nhận phần đất này. Số tiền bà L đóng thêm trên 1.000.000 đồng để nhận phần đất dư ra này. Chính ông T2 và ông Nguyễn Công T là người trực tiếp giao đất cho bà L.

Đối với phần đất tại mốc 7-8 có diện tích 4,37m bị giảm so với giấy Chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ bà L. Lý do là khi Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng giao đất cho hộ bà L đã chỉ giao đất cho bà L từ mốc 7-9 vì đã có bức tường nhà của anh Quách Khánh T. Khi xây dựng bà L chỉ xây dựng nhà từ mốc 7-8 có chiều ngang 4,37m, không xây cất thêm nên xác định ranh đất từ mốc 7-8 có chiều ngang 4,37m thuộc thửa đất số 204 của hộ bà Lách.

Đối với yêu cầu trả đất của ông Lê Hoàng Đ bà L không đồng ý vì đây là đất của bà L nhận hợp pháp và nhận chuyển nhượng thêm của Ban quản lý, không phải là đất của ông Đ, hộ bà L chỉ sử dụng đúng diện tích đã được giao và đã chuyển nhượng thêm của Ban quản lý dự án.

Bà Quách Kim C trình bày: Yêu cầu ông Đ, bà H trả lại bà C phần đất đã lấn chiếm tại thửa 176 có diện tích theo khảo sát đo đạc tại cấp phúc thẩm là 3,8m²

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Thư ký: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định tại 86, Điều 234 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của ông Đ còn trong thời hạn luật định, ông Đ đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà Dương Thị Hồng H đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và thống nhất ý kiến của ông Đ. Xét kháng cáo của ông Đ là có căn cứ chấp nhận một phần. Bởi lẽ, diện tích bà L xây dựng nhà lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là do đóng tiền thêm phần diện tích đất dư ra nhưng bà L không có chứng cứ chứng minh. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xác định chỉ giao cho bà L phần đất có diện tích 62,3m². Do đó, có căn cứ xác định bà L cất nhà có lấn

chiếm qua phần đất thuộc thửa 177 của ông Đ, hiện nay bà L đã cất nhà trên phần đất này trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, nếu tháo dỡ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của bà L nên công nhận diện tích đất nêu trên cho bà L, buộc bà L phải trả giá trị đất cho ông Đ $2.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3\text{m}^2 = 6.000.000 \text{ đồng}$.

Đối với phần đất ông Đ, bà C đang tranh chấp có diện tích $3,8\text{m}^2$, ông Đ yêu cầu được công nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận vì toàn bộ diện tích $3,8\text{m}^2$ nêu trên thuộc thửa đất 176 của bà C.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng Đ, sửa án sơ thẩm. Ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án sơ thẩm xét xử ngày 16/3/2017 đến ngày 29/3/2017 ông Lê Hoàng Đ có đơn kháng cáo nên kháng cáo của ông Đ là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm bà H xác định: Bà H và ông Đ là vợ chồng hiện còn đang chung sống. Năm 2012, ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất 177 của ông Dương Thành L (anh ruột bà H). Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà H. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bà H đồng ý tham gia tố tụng và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, không có ý khác. Do đó, quyền lợi của ông Đ cũng như bà H không bị ảnh hưởng nên cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định chung của pháp luật.

- Về nội dung:

Ông Lê Hoàng Đ, bà Dương Thị Hồng H, hộ bà Nguyễn Thị L (bao gồm bà L, chị D, chị T1) và bà Quách Kim C đều xác định thửa đất số 177 của ông Đ liền kề với thửa đất 204 của hộ bà L; thửa 176 của bà Quách Kim C. Hộ bà L đã xây dựng nhà trên thửa đất số 204 trước khi ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng đất của ông L; còn thửa 176 của bà C là đất trống chưa xây dựng. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 177 của ông L ông Đ cũng xác định các mốc ranh đất giữa ông L và hộ bà L không còn, giáp với thửa đất của bà C chỉ còn một trụ ranh (giáp cổng) nhưng ông Đ không yêu cầu ông L khảo sát đo đạc hiện trạng hoặc xác định lại ranh giới thửa đất 177.

Tại cấp phúc thẩm, ông Đ có đơn yêu cầu khảo sát đo đạc các thửa đất 176 (bà C); thửa 177 (ông Đ, bà H); thửa 204 (hộ bà L). Kết quả khảo sát đo đạc thể hiện: Tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định:

- Theo xác định ranh của nguyên đơn ông Lê Hoàng Đ phần đất có diện tích $62,3\text{m}^2$ gồm các mốc: 3,5,9,11,3, trong đó:

+ Có $55,5\text{m}^2$ không tranh chấp thuộc thửa 177 do ông Đ đứng tên trong giấy Chứng nhận QSD đất

+ Có $3,0\text{m}^2$ tranh chấp với bị đơn bà Nguyễn Thị L gồm các mốc: 4,5,12,4;

+ Có $3,8\text{m}^2$ tranh chấp với người liên quan bà Quách Kim C gồm các mốc: 3,10,11,3;

- Theo xác định ranh của bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích $61,7\text{m}^2$ gồm các mốc: 4,6,7,8,4, trong đó:

+ Có 55m^2 không tranh chấp thuộc thửa 204 do hộ bà Nguyễn Thị L đứng tên trong giấy Chứng nhận QSD đất

+ Có $3,7\text{m}^2$ không tranh chấp thuộc thửa 177 do ông Đ đứng tên trong giấy Chứng nhận QSD đất gồm các mốc: 5,a,8,12,5.

+ Có 3m^2 tranh chấp với ông Đ gồm các mốc: 4,5,12,4.

- Theo xác định của người liên quan bà Quách Kim C phần đất có diện tích $62,3\text{m}^2$ gồm các mốc: 1,2,3,10,1, trong đó:

+ Có $58,5\text{m}^2$ không tranh chấp thuộc thửa 176 do bà C đứng tên trong giấy Chứng nhận QSD đất gồm các mốc: 1,2,3,11,1;

+ Có $3,8\text{m}^2$ tranh chấp với ông Đ gồm các mốc: 3,10,11,3.

[1] Xét ông Lê Hoàng Đ kháng cáo yêu cầu hộ bà L trả lại phần đất 3m^2 đã lấn chiếm tại thửa 177 của ông Đ.

Tại phiên tòa, bà H là người đại diện hợp pháp của ông Đ đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu bà L, chị D, chị T1 bồi thường giá trị đất là $2.000.000$ đồng/ m^2 đối với phần đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 177 là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 875823, số vào sổ CH 09261 ngày 03/7/2015 đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 204 phần đất tiếp giáp với công cộng của thửa đất 204 có chiều ngang dài 4m45. Đối chiếu với Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long khảo sát đo đạc theo sự xác định ranh của bà L thì hiện trạng bà L đã cất nhà trên thửa đất 204 tại mốc 13, 6, 4, 5 có chiều ngang là 4m94 cụ thể: Từ mốc 13 đến mốc 6 dài 0,49m; từ mốc 06 đến 5 dài 3,96m; từ mốc 5 đến mốc 4 dài 0,49m. Như vậy phần đất tại mốc 5 đến mốc 4 dài 0,49m thuộc thửa đất số 177 của ông Đ. Do đó, phần đất tranh chấp tại các mốc 4,5,12,4 có diện tích 3m^2 thuộc thửa đất 177 của ông Đ. Đại diện hợp pháp của bà L là chị Võ Thanh T1, chị Võ Thanh D (đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) cho rằng phần đất từ mốc 13 đến mốc 6 có diện tích 0,49m là phần đất Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng giao thêm cho bà L vì đại diện Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có thỏa thuận với bà L cho rằng phần đất này đã bị xéo nên giao thêm

cho hộ bà L phần đất này để các nền sau được vuông lại nên bà L có đóng thêm tiền để nhận phần đất này nhưng không được Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thừa nhận, bà L cũng không có tài liệu chứng cứ nên không có căn cứ chấp nhận vì theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Hiện trạng phần đất 3m² bà L lấn chiếm sang thửa đất 177 của ông Đ, hộ bà L đã xây dựng căn nhà kiên cố nếu buộc bà L phải tháo dỡ, di dời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị sử dụng của căn nhà nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng Đ, xác định phần đất 3m² tại các mốc 4,5,12,4 là thuộc thửa đất 176 của ông Đ, bà H. Buộc hộ bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất đã lấn chiếm cho ông Đ, bà H số tiền là: 2.000.000 đồng/m² x 3,00m² = 6.000.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng Đ không đồng ý trả lại cho bà Quách Kim C phần đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 176, diện tích đất 3,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H yêu cầu công nhận cho ông Đ, bà H ½ diện tích 3,8m² tại các mốc 3, 10, 11, 3 (theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 20/9/2017) với lý do ông Đ, bà C đều nhận chuyển nhượng đất nên có chiều ngang dài 4,45m nhưng chiều ngang thửa đất của ông Đ (hướng giáp đường nhựa) chỉ còn chiều ngang 3,91m là không đủ nên bà C phải chia cho ông Đ ½ diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận vì toàn bộ diện tích đất tranh chấp là thuộc thửa đất số 176 của bà C nên ông Đ, bà H phải hoàn trả cho bà C phần đất đã lấn chiếm nêu trên là có căn cứ.

[3] Xét, tại phiên tòa phúc thẩm bà H yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Đ, bà H phần đất tại các mốc 5,a,8,12,5 có diện tích 3,7m². Hội đồng xét xử xét thấy tại đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, sau khi xét xử sơ thẩm ông Đ kháng cáo yêu cầu giải quyết phần đất tranh chấp tại các mốc 4, 5, 12, 4 đối với hộ bà L mà chưa yêu cầu xem xét giải quyết phần đất tại các mốc 5,a,8,12,5 có diện tích 3,7m² nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xem xét giải quyết yêu cầu của ông Đ do vượt quá yêu cầu khởi kiện và phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 244, khoản 3 Điều 298 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm là 3.478.000 đồng (Ba triệu, bốn trăm bảy mươi tám ngàn). Ông Đ, bà H phải nộp 1.739.000 đồng (Một triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn đồng), ông Đ, bà H đã nộp xong, không phải nộp tiếp

Bà L, chị D, chị T1 phải nộp 1.739.000 đồng chi phí khảo sát đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm. Do ông Lê Hoàng Đ đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà L, chị D, chị T1 phải nộp 1.739.000 đồng (Một triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long để hoàn trả lại ông Đức.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm

Ông Đ, bà H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu công nhận $\frac{1}{2}$ diện tích 3,8m² tại thửa đất 176 không được chấp nhận) được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, lai số 028391, ngày 03/2/2016, ông Đ, bà H không phải nộp thêm.

Buộc bà Nguyễn Thị L, chị Võ Thanh T1, chị Võ Thanh D 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đ số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, lai số 0002465, ngày 04/4/2017.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 16/03/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị L, chị Võ Thanh D, chị Võ Thanh T1 có nghĩa vụ trả ông Lê Hoàng Đ, bà Dương Thị Hồng H giá trị phần đất đã lấn chiếm có diện tích 03m² tại các mốc 4,5,12,4 thuộc thửa đất số 176 do ông Lê Hoàng Đ đứng tên trong giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 09837, cấp ngày 07/12/2015, tọa lạc tại ấp V, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng)

Công nhận diện tích 03m² tại các mốc 4,5,12,4 thuộc thửa đất số 176 do ông Lê Hoàng Đ đứng tên trong giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 09837, cấp ngày 07/12/2015 tọa lạc tại ấp V, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà L, chị D và chị T1.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền về đất đai để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai.

(Vị trí kích thước đất có kèm theo: Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 20/9/2017).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Kim C:

Buộc ông Lê Hoàng Đ, bà Dương Thị Hồng H có nghĩa vụ giao trả bà Quách Kim C phần đất đã lấn chiếm có diện tích 3,8m² tại các mốc 3,10,11,3 thuộc thửa đất số 176 do bà Quách Kim C đứng tên trong giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 714246, số vào sổ CH 09600 ngày 10/6/2015 tọa lạc tại ấp V, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

(Vị trí kích thước đất có kèm theo: Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 20/9/2017).

3/ Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm: Ông Đ, bà H nộp 1.739.000 đồng (Một triệu, bảy trăm ba mươi chín ngàn đồng), ông Đ, bà H đã nộp xong, không phải nộp thêm.

Bà L, chị D, chị T1 phải nộp 1.739.000 đồng chi phí khảo sát đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm. Do ông Lê Hoàng Đ đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà L, chị D, chị T1 phải nộp 1.739.000 đồng (Một triệu, bảy trăm ba mươi chín ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long để hoàn trả lại ông Đ.

4/ Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu công nhận ½ diện tích 3,8m² tại thửa đất 176) được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, lai số 028391, ngày 03/2/2016, ông Đ, bà H không phải nộp thêm.

Buộc bà Nguyễn Thị L, chị Võ Thanh T1, chị Võ Thanh D 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đ số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, lai số 0002465, ngày 04/4/2017

Các phần khác của bản án về án phí, chi phí khảo sát, đo đạc và định giá không kháng cáo, không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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 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, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC:01b;
- Chánh án TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02b;
- TAND thành phố Vĩnh Long: 01b;
- Chi cục THA.DS thành phố Vĩnh Long: 02b;
- Đường sự;
- Lưu

(đã ký)

Đặng Duy Mỹ Ngọc