

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 78/2023/DS-PT

Ngày 18 - 4 - 2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Trương Công Thi

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Văn Thị Mỹ Thảo - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 261/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1044/2023/QĐPT-HC ngày 27 - 03 - 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang K; địa chỉ: Khu phố A 2, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H; địa chỉ: Khu phố A 2, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Trị; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền có ông Ngô Hồng T; địa chỉ: thành phố Cần Thơ; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: huyện V, tỉnh Quảng Trị, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt của ông Thái Văn Thành, Chủ tịch UBND.

4. *Người kháng cáo:* ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H, bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang K trình bày:

Năm 2018, ông Nguyễn Quang K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Liễu O ở khu phố A 2, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Năm 2019, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSD đất số CQ 189050 (thửa đất số 270, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Khu phố A 2, thị trấn C) với diện tích là 157m².

Trong quá trình sử dụng đất, vào khoảng tháng 4/2020 gia đình ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H là hộ liền kề đã xây dựng công trình kéo dài diện tích nhà đã xây dựng trước lấn chiếm sang phía Tây thửa đất của ông K đã được cấp là 12m² (kích thước tứ cạnh: 1,6m x 7,33m; 1,89m x 7,05m). Ông K đã nhiều lần yêu cầu ông P, bà H tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại diện tích đã lấn chiếm cho ông K nhưng ông P, bà H vẫn cố tình không thực hiện. Ủy ban nhân dân thị trấn C đã nhiều lần tổ chức hòa giải giữa các bên nhưng không thành.

Nay, ông Nguyễn Quang K yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H phải tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại cho ông K khoảng 12m² đất (kích thước thửa đất: 1,6m x 7,33m; 1,89m x 7,05m) đã lấn chiếm.

- Bị đơn ông Ngô Hữu P trình bày:

Năm 2011, gia đình ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Phương T và được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số BH 581415 ngày 05/10/2011 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 11, với diện tích 157m². Các mốc giới cũng thể hiện rõ ràng vị trí thửa đất cách mép nhựa đường tỉnh lộ 14m và từ tim đường ra mép đường 2m.

Căn cứ từ hiện trạng thực tế và diện tích đã được giao, năm 2012 gia đình đã tiến hành xây dựng các công trình kiên cố sử dụng từ đó đến nay và chưa có tranh chấp với ai.

Đến tháng 5/2019, gia đình ông P đến Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện V xin bổ sung tài sản gắn liền trên đất và đã được cấp GCNQSD đất mới. Đối chiếu với GCNQSD đất cũ thì thấy vị trí bị sai lệch, điều chỉnh về phía trước đường 2m. Chính sự điều chỉnh này, dẫn đến phần diện tích đất phía sau cũng như các công trình liền kề xây dựng và sử dụng từ trước đến nay như giếng nước, nhà vệ sinh, công trình tự hoại, kho hàng... nằm ngoài thửa đất được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Ông P đã nhiều lần làm đơn gửi đến UBND huyện V, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, UBND tỉnh... nhưng không được giải quyết dứt điểm.

Ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H yêu cầu Tòa án:

- Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 189050 ngày 04/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Nguyễn Quang K.

- Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 179758 ngày 13/5/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H.

- Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị căn cứ hiện trạng sử dụng cấp lại GCNQSD đất cho ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H; ông Nguyễn Quang K theo ý kiến chỉ đạo từ Thông báo số 114 và Công văn số 4773 của UBND tỉnh Quảng Trị.

- Công nhận phần đất tranh chấp, tọa lạc tại khu phố A 2, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị trình bày:* Sau khi có đơn kiến nghị của ông P, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị đã thành lập đoàn thanh tra để kiểm tra. Qua kết quả đo đạc thực tế, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu chứng cứ đã lưu trữ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có kết luận số 1491/KL-STNMT ngày 19 tháng 5 năm 2021: Tọa độ đỉnh của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P không thay đổi (tọa độ đỉnh thửa đất tại Giấy chứng nhận năm 2011 và Giấy chứng nhận năm 2019 trùng khớp, không bị xô dịch so với Giấy chứng nhận năm 2004).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện V:* UBND huyện V đã cung cấp các thông tin cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị, kính mong TAND tỉnh Quảng Trị xử lý theo quy định pháp luật.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang K:

1.1 Buộc bị đơn ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Quang K giá trị quyền sử dụng đất của diện tích $12m^2$ thành tiền là 119.952.000đ (*Một trăm mười chín triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng*).

1.2 Giao cho ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H có quyền sử dụng diện tích $12m^2$ đất nằm trong diện tích đã cấp cho ông Nguyễn Quang K tại Giấy CNQSD đất số CQ 189050 ngày 04/01/2019, có vị trí tứ cạnh như sau:

- Cạnh phía Bắc giáp đất ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H có chiều dài 7.33m;
- Cạnh phía Nam giáp đất ông Nguyễn Quang K có chiều dài 7.05m;
- Cạnh phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quang K có chiều dài 1.6m;
- Cạnh phía Tây có chiều dài 1.89m.

1.3 Ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H và ông Nguyễn Quang K có quyền căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất (trừ phần diện tích sử dụng qua đất giao thông $26m^2$) để lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp thực tế.

(*Kèm theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 của TAND huyện V*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về quyền và nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo.

[3] Kháng cáo, kháng nghị

ngày 13-10-2022 ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo là đất của ông P và bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L và bà T vào năm 2011 diện tích đất $157m^2$ đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong Giấy chứng nhận ghi rõ kích thước được tính từ tim đường tính lộ 572 đến ranh giới thửa đất là 16m (tim đường đến mép đường là 02m, mép đường đến chỉ giới xây dựng là 14m). Năm 2012 ông và bà xây dựng nhà theo đúng chỉ giới xây dựng ghi trên Giấy chứng nhận, có xây dựng công trình vệ sinh gắn liền nhà ở phía sau, trong phạm vi số đo chiều sâu và diện tích đất nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp. Năm 2018 ông K nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Liễu O $81m^2$ đất liền kề công trình vệ sinh nhà ông P, có cạnh chiều sâu phía Đông và Tây đều 11m. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà O và sau này ông K đã thừa nhận ranh giới mà ông P đã xây dựng từ năm 2012; việc sau này nhà nước rút lại chỉ giới xây dựng từ 16m còn lại 14 m tính từ tim đường là ở phía trước nhà, không liên quan đến phần đất ông K đã nhận chuyển nhượng từ bà O.

Ngày 05-10-2022 ông Nguyễn Quang K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu ông P bà hương phải trả lại diện tích đất lấn chiếm chứ không phải bồi trả lại giá trị bằng tiền.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 278/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đã đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang K về việc buộc ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 12m² và các yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xem xét lại phần án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm

Ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H, giữ nguyên kháng cáo, cho rằng không lấn đất của ông K bởi khi nhận chuyển nhượng thì Chủ đất cũ là bà O, rồi đến bà T ông L đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chỉ giới xây dựng cách tim 16m, vị trí y như hiện nay vợ chồng ông đang sử dụng xây nhà và công trình vệ sinh kiên cố. Không có việc lấn chiếm sau khi mua đất.

Ông Nguyễn Quang K giữ nguyên kháng cáo, đề nghị buộc ông P phải trả lại đất lấn chiếm bằng hiện vật.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với Kháng nghị: Rút toàn bộ Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 278/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm theo kháng nghị. Đối với các kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về kháng nghị:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã rút toàn bộ Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 278/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị. Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị.

[2] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H:

Hộ bà Nguyễn Thị Liễu O được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số Đ 654174 ngày 04/5/2004 với diện tích đất 238m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, xã V (nay là thị trấn C). Theo sơ đồ cấp Giấy chứng nhận, thửa đất có vị trí, kích thước như sau: Chiều dài 34m, chiều rộng 7m, mốc chỉ giới cách tim đường tỉnh lộ 70 (nay là đường ĐT 574) là 14m.

Năm 2011, bà O tách thửa đất trên thành 02 thửa: thửa thứ nhất là Thửa số 83, tờ bản đồ số 11, giáp tỉnh lộ 70; bà O chuyển nhượng cho ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Phương T và được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số BD 247897 ngày 07/6/2011 với diện tích 157m^2 . Lần cấp này, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện khoảng cách chỉ giới từ tim đường 70 vào chỉ giới xây dựng thửa đất là 16m. Thửa đất còn lại ở phía sau là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 .

Năm 2011, ông L, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 157m^2 nêu trên cho ông P, bà H và được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số BH 581415 ngày 05/10/2011 với diện tích 157m^2 , kích thước thửa đất: 21,4m x 7,1m; 22,2m x 7,3m; cũng chỉ giới xây dựng cách tim đường 16m. Năm 2012, gia đình ông P bà H tiến hành xây dựng nhà ở, trụ bê tông ở phía trước cách tim đường 16m, đúng với chỉ giới xây dựng ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất; có xây dựng công trình nhà vệ sinh phía sau giáp với thửa đất còn lại số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 , thời điểm đó vẫn do bà O quản lý sử dụng; quá trình xây dựng không phát sinh tranh chấp, gia đình ông P sử dụng từ đó đến nay. Đến tháng 4/2019, ông P tiếp tục nâng cấp nhà phía sau (công trình vệ sinh) lên 2 tầng, ngay trên phần nhà vệ sinh cũ xây năm 2012. Quá trình ông P nâng cấp xây dựng năm 2019, ông Nguyễn Quang K đã mở đường trên phần đất của mình để tạo điều kiện cho ông P tập kết vật liệu, xây dựng công trình. Quá trình nâng cấp là nâng lên cao 02 tầng, sử dụng nền móng tầng trệt nhà vệ sinh cũ, không coi nói; chỉ giới xây dựng vẫn nguyên như năm 2012.

Ngày 15/3/2019, ông P, bà H xin chuyển mục đích đối với phần diện tích 38m^2 đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở và được UBND huyện cho phép tại Quyết định số 136/QĐ-UBND. Ngày 19/3/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã chỉnh lý trang 4 của GCNQSD đất số BH 581415 cấp ngày 05/10/2011.

Ngày 13/5/2019, gia đình ông P đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V xin bổ sung tài sản gắn liền trên đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSD đất số CQ 179758 ngày 13/5/2019 với diện tích 157m^2 , kích thước thửa đất: 7,08m x 21,42; 7,33m x 21,36m; cạnh ngang mặt tiền (chỉ giới xây dựng) cách tim Đường tỉnh lộ 70 là 14m.

Như vậy, việc xác định vị trí chỉ giới xây dựng của thửa đất 83, tờ bản đồ số 11 cách tim đường tỉnh lộ 16m được xác định từ thời điểm bà Oang tách thửa riêng,

đã làm Giấy chứng nhận QSD đất mới để chuyển nhượng. Người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông P bà H đã được nhận theo vị trí, diện tích được ghi trên Giấy chứng nhận QSD đất.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Quang K:

Năm 2018, ông Nguyễn Quang K nhận chuyển nhượng thửa đất còn lại (thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2) của bà Nguyễn Thị Liễu O (sau khi đã chuyển nhượng một phần cho ông Ngô Hữu P) và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của Sở cấp GCNQSD đất số CM 470461 ngày 12/12/2018, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 (kích thước cạnh phía Tây 11m, cạnh phía Đông 11m, gọi là cạnh chiều dài)

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K lập thủ tục hợp nhất 02 thửa liền kề nhau, thành thửa số 270, tờ bản đồ số 11, diện tích 157m^2 và được cấp Giấy CNQSD đất số CQ 189050 ngày 04/01/2019, trong đó cạnh chiều dài phía Đông và Tây cũng vẫn 11m, không thay đổi. Hiện nay ông K đang sử dụng diện tích 171m^2 , thừa so với Giấy chứng nhận là 14m^2 đất.

[4] Xem xét phần diện tích đất chồng lấn:

Theo Giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 07-6-2011 cấp cho bà Nguyễn Thị Liễu O tại thửa 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 (bút lục 69) thì cạnh chiều sâu của thửa đất là 11m, giáp với đường nội thôn là 4m. Theo Sơ đồ thửa đất của ông K của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 (bút lục 01) lập ngày 04-12-2018 thì chiều dài của thửa đất là 11m, nối với đường nội thôn có số đo là 4m. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K ngày 04-01-2019 thì sau khi nhập 02 thửa thành thửa số 270, tờ bản đồ số 11, diện tích 157m^2 cạnh chiều dài phía đông vẫn 11m, đường nội thôn là 4m.

Theo Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Trần Thanh L ngày 07-6-2011 tại thửa 83, tờ bản đồ số 11, diện tích 157m^2 (bút lục 70) có thể hiện sơ đồ thửa thửa 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 , trong đó thể hiện chiều dài là 11m, đường nội thôn 4m. Tại Giấy chứng nhận đất số BD 247897 ngày 05/10/2011 cấp cho ông P bà H tại thửa 83, tờ bản đồ số 11 với diện tích 157m^2 (bút lục 71) có thể hiện sơ đồ thửa thửa 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m^2 , trong đó thể hiện chiều dài là 11m, đường nội thôn 4m.

Như vậy, nguồn gốc hai thửa đất 76 và 83 là do bà O đã thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng. Ông P và ông K đều nhận chuyển nhượng đất trên thực tế đúng với phần vị trí diện tích như đang sử dụng; trong đó phía ông P là 157m^2 có chỉ giới xây dựng cách trục đường tỉnh lộ là 16m, đây là vị trí diện tích đất ông P được nhận thực tế theo hiện trạng của Hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở thỏa

thuận với Chủ đất đã có Giấy chứng nhận sử dụng. Ông P sử dụng đất đúng chỉ giới xây dựng là 16m so với tim đường, được ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất khi nhận chuyển nhượng nên không có lỗi; sau này Nhà nước ghi lại chỉ giới xây dựng so với tim đường tính lộ 70 còn 14m thì đương nhiên ông P được lợi ở vị trí phía trước giáp đường, không ảnh hưởng và không liên quan đến vị trí đất phía sau của ông K. Ông K nhận chuyển nhượng phần đất còn lại sau khi ông P đã xây dựng nhà, cạnh chiều dài (chiều dọc) là 11m, giáp với đường nội thôn 4m; đây là phần vị trí đất trên thực tế ông K thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại từ Chủ đất là bà O. Đất của ông K có số đo chiều dài là 11 m và đường nội thôn 4m thể hiện ổn định trong tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự, trên sơ đồ mà Cơ quan chuyên môn quản lý đất đai phát hành. Như vậy, tổng cộng từ ranh giới thửa đất 83 của ông P, qua chiều dài thửa đất 76 của ông K 11m, cộng với đường nội thôn là 4m, tổng cộng thành 15m.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện V thì xác định từ ranh giới công trình nhà ông P đang sử dụng tại thửa 83 của ông P đến đường nội thôn là 14,49m (9,12m+2,02m+3,35m). Sơ đồ bản vẽ ngày 06-4-2021 xác định đất giao thông 5,37m (2,02m+3,35m) để từ đó xác định chỉ giới cấp Giấy chứng nhận cho ông K cách đường nội thôn 2,02m là không có cơ sở; bởi khi trừ đi 4m đường nội thôn thì đất ông K chiều dài còn lại 10,49m, chỉ thiếu 0,51m chiều sâu.

Như vậy, xác định phần diện tích đất chồng lấn là $3,74\text{m}^2$ (0,51m chiều dài x 7,33m chiều ngang), cần buộc ông P trả lại phần diện tích đất này là hợp lý. Bản án sơ thẩm cho rằng ông P xây lấn sang thửa 76 là 1,89m (tổng là 12m^2) là không hợp lý bởi nếu cộng cả phần đất này thì chiều dài đất ông K tăng lên 12,38m, và ranh giới từ thửa 83 qua chiều dài thửa 76, cộng với đường nội thôn là 16,38m (trong khi chỉ có 15m).

[5] Xem xét yêu cầu hoàn trả quyền sử dụng đất:

Theo thẩm định và Sơ đồ bản vẽ ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện V thì hiện ông P đã xây dựng nhà và công trình vệ sinh gắn liền khép kín với nhà. Từ tường nhà vệ sinh này đến giáp đường nội thôn thì ông K chỉ còn 10,49m đất chiều dài, thiếu 0,51m; diện tích thiếu là $3,74\text{m}^2$ (0,51m x 7,33m). Đây là diện tích khi ông P xây dựng nhà và công trình vệ sinh năm 2012 đã xâm phạm vào thửa đất 76 của bà O, làm cho thửa đất 76 bị thiếu về chiều dài (chiều dọc), ông K nhận chuyển nhượng lại của bà O đủ 81m^2 với chiều dài là 11m, nên đương nhiên bị ảnh hưởng thiếu. Tuy nhiên, do ông P xây dựng công trình nhà đã kiên cố từ lâu trên phần đất chồng lấn, phần diện tích đất xâm phạm nhỏ không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông K, nên buộc ông P phải bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất là hợp lý.

Giá đất được áp dụng trong trường hợp này là 9.966.000đồng/m², thành tổng giá trị thối trả là 37.272.000 đồng. Khi ông P bà H thối trả giá trị xong thì có quyền tiếp tục sử dụng hợp pháp diện tích đất 3,74m²; được xem là phần đất nằm trong hiện trạng đang sử dụng đất tại thửa 83 của ông P để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Tại mục 5 của Thông báo số 114/TB-UBND ngày 27-7-2021 về kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Quảng Trị thể hiện: Việc gia đình ông P, bà H căn cứ tính chiều dài theo Giấy chứng nhận, xác định ranh giới với thửa đất phía sau để sử dụng là do lỗi ghi sai khoảng cách, kích thước từ tìm đường đến chỉ giới xây dựng của cơ quan nhà nước. Từ đó, UBND tỉnh giao *“Sở TN&MT cùng với UBND huyện V, các tổ chức, cá nhân liên quan nghiên cứu trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất của các gia đình, thống nhất lập thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận phù hợp, để các bên yên tâm sử dụng”*.

Tại Văn bản số 4773/UBND-TN ngày 07-10-2021 của UBND tỉnh Quảng Trị giải quyết về quyền sử dụng đất của ông P, ông K, có nội dung *“UBND tỉnh đã xem xét, giải quyết tại mục 5, Thông báo số 114/TB-UBND ngày 27-7-2021. Đây là ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành ngay và phải được chấp hành tuyệt đối.....nhằm giải quyết hài hòa quyền lợi của các bên, đảm bảo sự ổn định trong sinh hoạt cộng đồng, hạn chế xung đột, mâu thuẫn không cần thiết. Các nội dung tại Kết luận Thanh tra số 1491 của Sở Tài nguyên và Môi trường trái với mục 5 Thông báo số 114/TB-UBND ngày 27-7-2021 của tỉnh UBND tỉnh không còn hiệu lực thi hành.”*

Các Văn bản nêu trên của UBND tỉnh Quảng Trị có nội dung phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất ổn định của các đương sự. Hiện trạng sử dụng đất của ông P bà H là ranh giới tường nhà và công trình vệ sinh đã xây dựng, bao gồm cả phần diện tích 3,74m² tranh chấp. Hiện trạng sử dụng đất của ông K là phần đất còn lại của thửa 76; ranh giới 02 thửa đất là biên ngoài tường nhà vệ sinh đã xây dựng kiên cố của ông P.

Ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H và ông Nguyễn Quang K có quyền liên hệ với các Cơ quan chuyên môn có chức năng, thẩm quyền, để lập đầy đủ các thủ tục theo quy định chung, nhằm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông P bà H; không chấp nhận kháng cáo của ông K; Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông P bà H thối trả giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 3,74m² là 37.272.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm bị đơn ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông P bà H không phải chịu; ông Nguyễn Quang K phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) và chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng (*Năm triệu năm trăm nghìn đồng*), tổng cộng 8.500.000 đồng (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng*). Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông P, bà H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông K số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 278/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang K, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngô Hữu P và bà Đinh Thị H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

3. Áp dụng Điều 26, khoản 5 Điều 98, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang K:

Buộc bị đơn ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Quang K giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 3,74m² thành tiền là 37.272.000 đồng (*Ba mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng*). Ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích đất 3,74m² (0,51 dài x 7,33 ngang) nằm hoàn toàn trong phần đất đã xây dựng nhà và công trình vệ sinh năm 2012 của ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H; ranh giới giáp với thửa 76 tờ bản đồ số 11 của ông K là biên ngoài tường nhà vệ sinh đã xây dựng kiên cố của ông P bà H.

Ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H và ông Nguyễn Quang K có quyền liên hệ với các Cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm quyền, lập hồ sơ thủ tục theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H phải hoàn trả số tiền 8.500.000 đồng (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng*) cho nguyên đơn ông Nguyễn Quang K.

5. Về án phí:

Bị đơn ông Ngô Hữu P, bà Đinh Thị H phải chịu số tiền 1.863.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000102 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Quảng Trị; và được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000171 ngày 20/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông P, bà H phải nộp thêm số tiền 1.263.600 đồng (*Một triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm đồng*)

Hoàn trả cho nguyên đơn ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000093 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Ông Nguyễn Quang K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000170 ngày 19-10-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án phải chịu 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.

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, 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:

- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Chi cục THADS V
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long