

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2023/DS-PT

Ngày: 24-3-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2023/QĐ-PT ngày 06/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đặng Duy Ng, sinh năm 1970

Bà Vũ Thị H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn L, xã HA, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Vũ Văn C, sinh năm 1978

Bà Lê Thị H1, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn L, xã HA, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao T, sinh năm 1972

Địa chỉ: 135 N, Phường M, thành phố ĐL. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2021)

Người kháng cáo: - Ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H – Nguyên đơn
- Ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 – Bị đơn
(các đương sự có mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 400m² thuộc thửa 900 tờ bản đồ số 21 tại xã HA, huyện Đức Trọng là do vợ chồng ông bà nhận sang nhượng của ông Thắng, bà Diệp trú tại thôn Phi Nôm, huyện Đức Trọng vào năm 2011. Vợ chồng ông bà đã được UBND huyện Đức Trọng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/7/2011. Ngoài ra vợ chồng ông bà còn sử dụng diện tích đất 201m² thuộc thửa 907 tờ bản đồ 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 543963 do UBND huyện Đức Trọng cấp ngày 01/3/2013.

Đến ngày 01/4/2013 vợ chồng ông bà đã tách thửa đất số 900 thành hai thửa là thửa số 909 diện tích 110m² và thửa 910 diện tích 290m². Sau khi tách thửa thì đến ngày 24/4/2013 vợ chồng ông bà làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 907 và 909 cho vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 với giá theo giấy viết tay là 520.000.000đ. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền sang nhượng và đã giao đất cho ông C, bà H1 sử dụng từ tháng 4/2013, khi sang nhượng các bên có ra thực địa cắm mốc cột sắt ranh đất sang nhượng.

Đến khoảng năm 2016 vợ chồng ông C, bà H1 làm nhà thì vợ chồng ông C đã tự ý cắm lại cột mốc phía cuối lô đất lấn sang phần diện tích đất của vợ chồng ông bà. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà H1 phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 20,3m² phía cuối lô đất. Đối với kết quả đo vẽ và thẩm định giá thì ông bà đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 do ông Lê Cao Tánh đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông bà thừa nhận đúng là trước đây có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Ng, bà H. Do tin tưởng nên mọi thủ tục do bên ông Ng, bà H làm. Khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì có ra hiện trạng để cắm mốc bàn giao đất và cọc mốc phía cuối cả ba nhà ra chỉ ranh gồm có vợ chồng ông bà, vợ chồng ông C và nhà ông Phan Vĩnh Cung (đất ông Cung ở phía đuôi đất). Như vậy khi vợ chồng ông bà làm

nhà và tường rào đã theo đúng hiện trạng các bên chỉ ranh. Nay vợ chồng ông Ng, bà H khởi kiện ông bà trả lại phần đất diện tích 20,3m² thì ông bà không đồng ý. Đối với kết quả đo vẽ và thẩm định giá thì ông bà đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H. Xác định vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 đã lấn chiếm diện tích 17,3m² thuộc thửa 910 tờ bản đồ số 21 tại xã HA, huyện Đức Trọng của vợ chồng ông Ng, bà H. Giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng, bà H và vợ chồng ông C, bà H1 (có họa đồ kèm theo). Đồng thời vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 phải bồi thường giá trị phần đất lấn chiếm cho vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H với số tiền 72.660.000đ

Vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 phải trả cho vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H 8.453.000đ tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Trên cơ sở diện tích đất của các bên được xác định theo hiện trạng bản án đã tuyên, các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/01/2022 nguyên đơn vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất, trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Ngày 04/01/2022 bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 kháng cáo đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn do cấp nhầm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất, trả lại phần diện tích đã lấn chiếm. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả số tiền 72.660.000đ vì cho rằng không có việc lấn chiếm đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Ng, bà H, bị đơn ông C, bà H1 đảm bảo về hình thức và thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Ng, bà H cho rằng vợ chồng ông C, bà H1 làm nhà, tường rào lấn chiếm đất của ông bà nên khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đã lấn chiếm. Còn vợ chồng ông C, bà H1 cho rằng chỉ sử dụng đúng diện tích theo hiện trạng khi nhận chuyển nhượng nên không đồng ý trả lại, do đó các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Ng, bà H yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình trên đất trả lại 17,3m² đất lấn chiếm thì thấy rằng;

Theo giấy sang nhượng viết tay ngày 09/4/2012 vợ chồng ông Ng, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H1 01 lô đất có chiều ngang 10m với giá 520.000.000đ. Ông C, bà H1 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện Đức Trọng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 311m² thuộc thửa 911. Tuy nhiên qua kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thể hiện chiều ngang đất phía trước vợ chồng ông C sử dụng 10m, chiều ngang đất phía sau của vợ chồng ông C đang sử dụng 11m (9,8m + 1,2m) và diện tích đất tranh chấp được xác định là 20,3m². Như vậy, diện tích đất vợ chồng ông C, bà H1 sử dụng dư 01m phía sau so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và theo kết quả đo đạc thì trong phần đất hai bên tranh chấp 20,3m² có 17,3m² thuộc thửa 910 của vợ chồng ông Ng, bà H, 03m² thuộc thửa 911 của vợ chồng ông C, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 đã lấn chiếm đất của vợ chồng ông

Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H 17,3m² thuộc thửa 910 tờ bản đồ 21 tại xã HA, huyện Đức Trọng là có căn cứ.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 thể hiện; trên phần diện tích đất tranh chấp vợ chồng bị đơn ông C, bà H1 đã xây hàng rào móng đá chẻ, nền gạch nung và có một phần công trình phụ xây gắn liền với nhà chính của vợ chồng ông C, bà H1 xây dựng vào năm 2016. Thực tế diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng là 290m², diện tích đất bị đơn đang sử dụng 311m², chiều dài mặt tiền mỗi bên đang sử dụng là 10m, phần diện tích đất tranh chấp nhỏ và nằm ở cuối lô đất. Theo văn bản số 934/KT&HT ngày 27/11/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đức Trọng thể hiện tại vị trí công trình, phần móng hàng rào xung quanh công trình nhà ở vừa có chức năng làm móng vừa giữ phần đất nền bên trong công trình chống sạt lở phần đất nền bên trong ra ngoài, nếu phần móng hàng rào bị tháo dỡ thì phần đất nền bên trong công trình nhà ở có nguy cơ sạt lở ra bên ngoài. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giữ nguyên hiện trạng ranh giới đất giữa hai bên và buộc bị đơn ông C, bà H1 bồi thường giá trị phần đất lấn chiếm theo kết quả thẩm định giá là 72.660.000đ là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn vợ chồng ông Ng, bà H kháng cáo yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép để trả lại diện tích đất mà bị đơn lấn chiếm 17,3m² là không phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông C, bà H1 về việc không đồng ý với bản án sơ thẩm xác định vợ chồng ông bà lấn chiếm 17,3m² và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng nguyên đơn thì thấy rằng:

Như đã phân tích ở trên, chiều ngang đất mặt tiền vợ chồng ông C, bà H1 đang sử dụng là 10m, chiều ngang đất phía sau vợ chồng ông C đang sử dụng 11m (9,8m + 1,2m), diện tích đất tranh chấp giữa hai bên được xác định là 17,3m². Do đó có căn cứ xác định vợ chồng ông C đang sử dụng phần đất phía sau dư 1m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và xác định diện tích 17,3m² thuộc thửa 910 thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn ông Ng, bà H. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Riêng đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận liên quan đến diện tích tranh chấp 17,3m² tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi nội dung kháng cáo không yêu

cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 17,3m² nên Hội đồng xét xử không đề cập đến..

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến đề xuất của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn ông Ng, bà H nhận chịu 10.984.000đ chi phí tố tụng (*ông Ng, bà H đã nộp và quyết toán xong*). Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 16.906.000đ do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc đo đạc thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ khoản chi phí tố tụng này. Vợ chồng ông Ng đã tạm ứng và đã quyết toán số tiền 16.906.000đ nên vợ chồng ông C phải hoàn trả cho vợ chồng ông Ng số tiền 8.453.000đ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Vũ Văn Cường, bà Lê Thị H1.

Xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H. Xác định vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 đã lấn chiếm diện tích 17,3m² thuộc thửa 910 tờ

bản đồ số 21 tại xã HA, huyện Đức Trọng của vợ chồng ông Ng, bà H. Giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ng, bà H và vợ chồng ông C, bà H1. Buộc vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Lê Vũ Thị Hòa phần giá trị đất lấn chiếm là 72.660.000đ (*bảy mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn đồng*).

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo hoạ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng lập ngày 16/8/2021)

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

3/ Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H số tiền 8.453.000đ tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

4/Về án phí: Buộc vợ chồng ông Vũ Văn C, bà Lê Thị H1 phải chịu 3.633.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng 4.233.000đ nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ theo các biên lai thu số 0007967 và 0007966 ngày 13/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Ông C, bà H1 còn phải nộp số tiền 3.633.000đ án phí còn thiếu.

Buộc ông Đặng Duy Ng, bà Vũ Thị H phải chịu 630.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng 1.230.000đ. Nhưng được trừ vào số tiền 3.000.000đ theo biên lai thu số 0000542 ngày 29/9/2020 và 600.000đ theo biên lai thu số 0007968 và 0007969 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Hoàn trả cho vợ chồng ông Ng, bà H 2.370.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

“Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7, 7a, 7b và Điều 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (04);
- Lưu AV – HS (03).

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

(đã ký)

Lê Thị Vân