

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 23/2019/DS - PT

Ngày: 30 - 9 - 2019

V/v đòi lại đất bị lấn chiếm

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu

Bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Đoàn Quang Tiến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2019/TLPT - DS ngày 27 tháng 5 năm 2019, về việc đòi lại đất bị lấn chiếm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS – ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1245/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1961 và bà Đậu Thị L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ngõ A đường Nguyễn Đăng T, tổ dân phố 1, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; bà L có mặt, ông Q vắng mặt (ông Q ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 02/7/2019).

- Bị đơn: Cụ Nguyễn Văn T, sinh năm 1935 và cụ Đặng Thị B, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ngõ B đường Nguyễn Đăng T, tổ dân phố 1, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; cụ T có mặt, cụ B vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ B:

Anh Nguyễn Văn Tr (anh Tr là con của cụ B theo giấy ủy quyền ngày 30/10/2017)

Địa chỉ: Ngõ B đường Nguyễn Đăng T, tổ dân phố 1, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Lê D - Luật sư, Văn phòng luật sư Ng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; có mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đăng Q và bà Đậu Thị L là nguyên đơn trong vụ án; bà L mặt, ông Q vắng mặt

- *Người làm chứng:*

+ Bà Vũ Thị Bích L; ông Nguyễn Lương Ph; ông Trần Đức Q; ông Võ Văn D; ông Nguyễn Hồng M

Điều ở tại địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

+ Bà Đinh Thị Mai H

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

+ Ông Hồ Văn Quyền

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thì nội dung vụ án như sau: Năm 1997 vợ chồng ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L (viết tắt là nguyên đơn) nhận chuyển nhượng 724,98 m² đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình của vợ chồng ông Hồ Văn Q. Vị trí thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đường giao thông và thửa đất số 65 dài 21,95 mét (2,74m + 19,21m); Phía Nam giáp thửa đất số 84 dài 12,33 mét; phía Đông giáp thửa đất số 84 của gia đình cụ T dài 39,68 mét; phía Tây giáp thửa đất số 64 và thửa đất số 72 dài 46,93 mét (11,25m + 8,75m + 26,93m). Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 27/12/2006 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AD 898673 với diện tích 649,5 m² tại thửa đất số 73 tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ. Vị trí thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đường giao thông và thửa số 65 dài 21,95 mét (2,74+19,21m); phía Nam giáp thửa đất số 84 dài 13,5 mét; Phía Đông giáp diện tích đất của cụ T tại thửa đất số 84 dài 34,9 mét; phía Tây giáp thửa đất số 64 và thửa đất số 72 dài 40,52 mét (11,27m + 8,75m + 20,5m). Việc cấp GCNQSDĐ này vẫn còn thiếu 66,6m² so với diện tích thửa đất

số 73 tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ. Diện tích này giáp với thửa đất số 84 của ông Ph dài 4,8 mét và thửa đất cụ T khai hoang dài 12,7 mét. Việc cấp thiếu diện tích này là do tại thời điểm thẩm định để cấp GCNQSDĐ gia đình cụ T đang trồng cây lán sang phần đất của nguyên đơn nên không đo đạc được. Qua kiểm tra thực trạng sử dụng đất, đối chiếu với bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ thuật các thửa đất, GCNQSDĐ, thì nguyên đơn thấy gia đình cụ T, cụ B đã trồng cây chuối lán sang phần đất của nguyên đơn với diện tích tại thửa đất số 72, tờ bản đồ 77 phường N là 17m²; tại thửa đất số 73, tờ bản đồ 77 phường N là 134,8m²(diện tích trong GCNQSDĐ 100 m², diện tích chưa cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn 66,6m²). Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích 183m² đã lán chiếm cho nguyên đơn.

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn T, cụ Đặng Thị B là bị đơn trong vụ án, đại diện uỷ quyền của cụ B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Gia đình bị đơn sử dụng diện tích đất thổ cư đang tranh chấp với nguyên đơn có từ lâu. Năm 1983 vợ chồng bị đơn làm nhà, sống ổn định cho đến ngày 30/8/2005 được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ với diện tích 939,6 m², tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 77 phường N. Diện tích đất nguyên đơn đang khởi kiện trước đây của vợ chồng ông Hồ Văn Q quản lý, sử dụng, sau này đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 1997. Diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là của bị đơn sử dụng ổn định từ năm 1983 cho đến nay. Khi đo đạc để cấp GCNQSDĐ bị đơn không để ý nên diện tích ghi trong GCNQSDĐ ít hơn diện tích thực tế đang sử dụng. Ranh giới thửa đất đã có bờ rào ngăn cách không có tranh chấp, hiện nay bị đơn chưa đăng ký biến động diện tích này. Bị đơn xác định không lán chiếm đất của nguyên đơn nên bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại 183 m² đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS - ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng các Điều 3,5,7,17,95,97,98,99,100,104,105,106,166,167,202,203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175,176; khoản 9 Điều 26, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2017; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị B trả lại diện tích 183m² đất cho ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L.

2. Ranh giới và diện tích hai thửa đất có tranh chấp, gồm thửa đất 152, tờ bản đồ 62, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sử dụng của ông

Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L và thửa đất 157, tờ bản đồ số 63 phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị B (số thửa đất theo bản đồ địa chính hiện tại) được xác định theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 01/10/2018, bao gồm sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị B.

3. Đối với phần diện tích đất thực tế đang sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L (bao gồm 2 thửa đất số 152 và 164, tờ bản đồ 62) là 34,3m² và ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị B tại thửa đất số 157, tờ bản đồ 63 là 159,3m² (được thể hiện cụ thể tại hai sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 01/10/2018); các bên có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên buộc nguyên đơn ông Q, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, nguyên đơn bà Đậu Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS - ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 183 m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và xin rút một phần đơn khởi kiện đòi lại 58,4m² chưa được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 phường N, bị đơn chấp nhận việc rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo và đơn khởi kiện của nguyên đơn để sửa bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả thẩm định, chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện đối với diện tích đất tại thửa đất số 73 tờ

bản đồ số 77 phường N chưa được cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và miễn án phí vụ kiện cho bị đơn, vì bị đơn là người cao tuổi.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên; nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 12 tháng 4 năm 2019 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm vụ án số 05/2019/DS – ST về đòi lại đất bị lấn chiếm, ngày 25 tháng 4 năm 2019 nguyên đơn bà Đậu Thị L làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Ngày 17 tháng 10 năm 2006 ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AD 898676 với diện tích 716,6 m² tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ. Ngày 27 tháng 12 năm 2006 nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AD 898673 với diện tích 649,5 m² (200 m² đất ở và 449,5 m² đất vườn) tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ. Nguồn gốc diện tích đất tại thửa đất số 73 là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hồ Văn Q từ năm 1997.

[3] Ngày 30 tháng 8 năm 2005, vợ chồng bị đơn cụ Nguyễn Văn T, cụ Đặng Thị B được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số AC 930165 với diện tích 939,6 m² tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ. Nguồn gốc thửa đất này là đất thổ cư bị đơn sử dụng từ trước, đến năm 1983 bị đơn làm nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay.

[4] Theo tờ bản đồ giải thửa đất số 77 phường N, thành phố Đ được phê duyệt năm 1996 (BL số 167) thì thửa đất số 73 có diện tích 725 m² nhưng ông Q, bà L chỉ được cấp trong GCNQSDĐ số AD 898673 với diện tích 649,5 m²; thửa số 72 có diện tích 716,6 m² và thửa số 74 của gia đình ông T có diện tích 939,6 m². Tại tờ bản đồ số 62 phường N được phê duyệt năm 2014 (BL số 170) do vẽ hiện trạng sử dụng thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 77 được đổi thành thửa đất 164; thửa đất số 73 tờ bản đồ số 77 đổi thành thửa đất số 152 và thửa đất số 74 tờ bản đồ số 77 đổi thành thửa đất số 157 tờ bản đồ số 63 phường N, thành phố Đ.

[5] Căn cứ vào tờ bản đồ giải thửa phường N, thành phố Đ và GCNQSDĐ của UBND thành phố Đ cấp cho vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn; kết

quả thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019 và kết quả đo đạc hiện trạng đang sử dụng đất 01/10/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện thì thửa đất số 74, tờ bản đồ số 77 phường N (nay đổi thành thửa đất số 157 tờ bản đồ số 63) của bị đơn có diện tích 958,4 m², nhiều hơn 18,8 m² được cấp trong GCNQSDĐ (diện tích này tính theo tọa độ của GCNQSDĐ cấp cho bị đơn và chưa cộng 134m² bị đơn đang sử dụng tại thửa đất số 73 và 17,7 m² tại thửa đất số 72 tờ bản đồ số 77 phường N); thửa đất số 73 tờ bản đồ số 77 phường N (nay đổi thành thửa đất số 152 tờ bản đồ số 62) của nguyên đơn có diện tích 536 m², ít hơn diện tích được cấp trong GCNQSDĐ 113.5m²(diện tích này được tính theo tọa độ của GCNQSDĐ cấp cho nguyên đơn và chưa cộng 134m² đất bị đơn đang sử dụng); thửa đất số 72 tờ bản đồ số 77 phường N (nay đổi thành thửa đất số 164 tờ bản đồ số 62) của nguyên đơn có diện tích có diện tích 690,9 m², ít hơn diện tích được cấp trong GCNQSDĐ 25.7m²(diện tích này được tính theo tọa độ của GCNQSDĐ cấp cho nguyên đơn và chưa cộng 17.7m² đất bị đơn đang sử dụng). Trên diện tích đất tranh chấp gia đình cụ T trồng một số loại cây Chuối và cây ăn quả còn bé giá trị không lớn.

[6] Ngày 07 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa phúc thẩm để xét xử vụ án, tại phiên tòa bị đơn đề nghị tạm ngưng phiên tòa để thuê đơn vị đo đạc độc lập thẩm định lại diện tích đất của hai hộ gia đình, việc yêu cầu của bị đơn được nguyên đơn thống nhất đề nghị tạm ngưng phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị này.

[7] Ngày 12 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình có Công văn số 1338/TAND gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ yêu cầu giải thích rõ kết quả thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019 và ngày 01/10/2018. Tại Công văn phúc đáp số: 761/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã trả lời giữa hai đợt đo đạc hai thửa đất của ông Quý, bà Lan thực tế sử dụng (thửa đất số 72 và 73) lệch 0,5 m², thực tế sử dụng đất hộ cụ Tuyên tại thửa đất số 74 lệch 12m². Việc sai lệch số liệu này là do đại diện hai hộ gia đình đi dẫn đạc diện tích sử dụng của mình không chính xác (điểm xác định tọa độ ở lần 1 khác lần 2 đặc biệt hộ cụ Tuyên các điểm xác định không chính xác tại khu vực giếng dầu củ) dẫn đến số liệu có khác nhau.

[8] Trong thời gian tạm ngưng phiên tòa, bị đơn đã hợp đồng Công ty tư nhân (giữa bị đơn và Công ty này tự đo đạc) tiến hành đo đạc và gửi kết quả để Tòa án tham khảo. Theo kết quả đo đạc ngày 15/8/2019 do bị đơn cung cấp thì bị đơn đang sử dụng 1.068.9m², nhiều hơn 129m² được cấp trong GCNQSDĐ; diện tích sử dụng của nguyên đơn tại thửa đất số 72 tờ bản đồ số 77 phường N, thành

phố Đ trong sơ đồ này thể hiện thiếu 17.6m² do bị đơn lấn chiếm, còn diện tích tại thửa đất số 73 tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ thể hiện đủ diện tích. Tuy nhiên, tại sơ đồ đo vẽ ngày 15/8/2019 do bị đơn cung cấp thì cạnh phía Tây thửa đất số 73 của nguyên đơn dài 11,39 mét, lớn hơn kết quả hai đợt thẩm định của Tòa án thực hiện (thẩm định ngày 10/7/2019 và 01/10/2018 cạnh này dài 7,98 mét); cạnh phía Đông thửa đất số 73 của nguyên đơn từ đường bê tông đến giáp thửa đất gia đình cụ Tuyên dài 25,10 mét, lớn hơn kết quả hai đợt Tòa án thẩm định là 5,06 mét (Tòa án thẩm định ngày 10/7/2019 và ngày 01/10/2018 cạnh phía Đông dài 20,04 mét). Từ các sai lệch về đo đạc ngày 15/8/2019 do bị đơn cung cấp, dẫn đến diện tích sử dụng của nguyên đơn và bị đơn không đúng; việc Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019 có mặt hai bên đương sự trực tiếp đi dẫn đạc diện tích sử dụng của hai hộ gia đình và đã được hai bên đương sự ký công nhận kết quả đo đạc, do đó Hội đồng xét xử căn cứ kết quả đo đạc này để giải quyết tranh chấp.

[9] Ngày 18 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa phúc thẩm để tiếp tục xét xử vụ án (sau khi tạm ngưng phiên tòa), tại phiên tòa bị đơn trình bày và xuất trình đơn đề ngày 05/9/2019 với nội dung kê khai các chi phí san lấp đất, giá trị các công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất đang có tranh chấp để yêu cầu xem xét bồi thường với tổng số tiền 172.350.000 đồng. Bị đơn đã làm đơn yêu cầu thẩm định, định giá tài sản trên đất tranh chấp, để đảm bảo quyền lợi theo yêu cầu của bị đơn, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngưng phiên tòa lần hai để tiến hành thẩm định, định giá tài sản trên đất tranh chấp và có văn bản yêu cầu bị đơn nộp tiền chi phí tố tụng. Ngày 19 tháng 9 năm 2019 và tại phiên tòa bị đơn xin rút yêu cầu thẩm định, định giá, không nộp chi phí tố tụng, Tòa án đã giải thích rõ hậu quả của việc xin rút yêu cầu thẩm định, định giá tài sản trên đất tranh chấp nhưng bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm. Việc bị đơn từ bỏ không yêu cầu thẩm định, định giá tài sản trên đất tranh chấp và không nộp chi phí tố tụng là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này.

[10] Kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận việc khởi kiện thấy: Căn cứ GCNQSDĐ của UBND thành phố Đồng Hới cấp cho nguyên đơn và bị đơn, kết quả thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2019, kết quả đo đạc hiện trạng đang sử dụng đất 01/10/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn 76,4 m² đất tại thửa đất số 73 đã cấp trong GCNQSDĐ của nguyên đơn với các cạnh: Phía Đông giáp thửa đất số 74 của bị đơn dài 27,2 mét, phía Tây giáp thửa đất số 73 của nguyên đơn dài 27.09 mét, phía Nam giáp phần đất UBND phường N quản lý dài 5,66 mét; bị đơn đã lấn

chiếm 17,7 m² tại thửa đất số 72 đã cấp trong GCNQSDĐ cho nguyên đơn với các cạnh: Phía Đông giáp phần đất UBND phường N quản lý dài 5,02 mét, phía Tây giáp thửa đất số 72 dài 4,22 mét, phía Nam giáp thửa số 83 và 84 dài 4,19 mét, phía Bắc giáp thửa đất số 72 dài 3,46 mét.

[11] Đối với cây trồng và một số công trình phụ trợ bị đơn xây dựng trên diện tích đất lần chiếm của nguyên đơn thấy: Ngày 05/9/2019 và tại phiên tòa ngày 18/9/2019 bị đơn kê khai các chi phí san lấp đất, giá trị các công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất đang có tranh chấp để yêu cầu xem xét bồi thường với tổng số tiền 172.350.000 đồng, nhưng ngày 19/9/2019 và tại phiên tòa hôm nay bị đơn đã tự nguyện xin rút toàn bộ yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Mặt khác, bị đơn lấn chiếm đất, xây dựng các công trình phụ trợ và trồng cây trái phép trên diện tích đất của nguyên đơn đã được UBND thành phố Đồng Hới cấp GCNQSDĐ, do đó cần buộc bị đơn phải tháo dỡ và di dời toàn bộ cây trồng và tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn.

[12] Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 75,5 m² đất tại thửa đất số 73 chưa được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thấy: Tại tờ bản đồ giải thửa số 77 phường N được phê duyệt năm 1996 thì thửa đất 73 có diện tích 725 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Hồ Văn Q, bà Võ Thị D. Năm 1997 ông Q, bà D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho nguyên đơn. Năm 2006 nguyên đơn làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, tại biên bản thẩm định về việc cấp GCNQSDĐ ngày 29/3/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ thì diện tích thực tế được sử dụng của thửa đất số 73 là 649,5 m², giảm so với hồ sơ kỹ thuật 75,5 m². Việc đo đạc này được nguyên đơn ông Q, bà L ký xác nhận (BL số 153), căn cứ kết quả đo đạc UBND thành phố Đ đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn với diện tích 649,5 m².

[13] Theo kết quả thẩm định ngày 10 tháng 7 năm 2019 thì diện tích 58,4m² đất (theo hồ sơ kỹ thuật là 75,5m²) tại thửa đất số 73 không nằm trong diện tích đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên theo tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ thì diện tích đất này thuộc thửa đất số 73 do vợ chồng ông Hồ Văn Q là người quản lý, sử dụng nhưng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L, hiện nay diện tích này do gia đình cụ Nguyễn Văn T đang sử dụng. Tuy nhiên, ngày 04/9/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện rút nội dung khởi kiện này và được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận để đình chỉ xét xử.

[14] Từ các phân tích tại các mục [2], [3], [4], [5], [6], [7], [8], [9], [10] và [11] thấy có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo và một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm.

[15] Về chi phí thẩm định: Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu thẩm định lại toàn bộ diện tích đất của hai gia đình, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã thành lập Hội đồng thẩm định tại chỗ, chi phí hết 3.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn xin chịu toàn bộ chi phí này, việc nguyên đơn xin chịu chi phí thẩm định là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận (nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định).

[16] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận để sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên vợ chồng bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn tòa bộ án phí vụ kiện cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 272, Điều 273, Điều 299, khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật tố Tụng Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự; tiết 4 điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo, đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L, sửa Bản án sơ thẩm số 05/2019/DS - ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

2. Buộc vợ chồng cụ Nguyễn Văn T, cụ Đặng Thị B trả lại 94,1 m² đất đã lấn chiếm cho vợ chồng ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L. Trong đó 76,4 m² đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 (nay là thửa đất số 152 tờ bản đồ số 62) phường N với các cạnh: Phía Đông giáp thửa đất số 74, tờ bản đồ số 77 phường N dài 27,2 mét; phía Tây giáp thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 phường N dài 27.09 mét; phía Nam giáp phần đất UBND phường N quản lý dài 5,66 mét và 17,7 m² đất tại thửa đất số 72 tờ bản đồ số 77 (nay là thửa số 164 tờ bản đồ số 62) phường N với các cạnh: Phía Đông giáp phần đất UBND phường N quản lý dài 5,02 mét; phía Tây giáp thửa đất số 72, tờ bản đồ số 77 phường N dài 4,22 mét; phía Nam giáp thửa đất số 83 và 84, tờ bản đồ số 77 phường N dài 4,19 mét; phía Bắc giáp thửa đất số 72, tờ bản đồ số 77 phường N dài 3,46 mét.

(có sơ đồ diện tích đất kèm theo)

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu vợ chồng cụ Nguyễn Văn T, cụ Đặng Thị B trả lại 58,4 m² đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 77 phường N, thành phố Đ

(diện tích chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn) của ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định: Chấp nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L xin chịu toàn bộ cho phí thẩm định 3.000.000 đồng (nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này).

5. Về án phí: Ông Nguyễn Đăng Q, bà Đậu Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Q, bà L 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0000133 ngày 21 tháng 7 năm 2017 và 300.000 đồng tại biên lai số 0005281 ngày 14 tháng 5 năm 2019) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Cụ Nguyễn Văn T, cụ Đặng Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/9/2019.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

