

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT

Ngày: 26-4-2022

V/v: Tranh chấp ranh giới quyền sử
dụng đất và Th toán tiền công sức
làm tăng giá trị của thửa đất Tho
án lệ số 02

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiên Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Tùng

Bà Vũ Thị Thu

- Th1 ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Giang - Th1 ký Toà án nhân dân tỉnh
Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà
Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở
phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2021/TLPT-DS
ngày 15/11/2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và Th toán tiền
công sức làm tăng giá trị của thửa đất Tho án lệ số 02”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa
án nhân dân huyện Vụ Bản bị kháng cáo.

Tho quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2021/QĐXX-PT ngày
15/4/2022

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1962

Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn PhT, xã TK, huyện VB, tỉnh NĐ.

Người đại diện Tho ủy quyền của bà Bùi Thị Th là anh Lê Quang Ch, sinh năm
1991; địa chỉ: Thôn PhT, xã TK, huyện VB, tỉnh NĐ.

2. Bị đơn: Ông Lương Văn Th, sinh năm 1952

Bà Bùi Thị Y, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn LX, xã HK, huyện VB, tỉnh NĐ

Người đại diện Tho ủy quyền của bà Bùi Thị Y là ông Lương Văn Th, sinh
năm 1952; địa chỉ: Thôn LX, xã HK, huyện VB, tỉnh NĐ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Luật sư Trung Thị L - Công ty Luật TNHH Việt An, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Lương Trọng Th1, sinh năm 1978 và chị Trần Thị L, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn LX, xã HK, huyện VB, tỉnh NB.

Người đại diện Tho ủy quyền của anh Lương Trọng Th1 và chị Trần Thị L là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà 12A, ngõ 34, phố Nguyễn Ngọc Nại, phường Khương Mai, quận Th Xuân, TP Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Quang Đ là nguyên đơn và ông Lương Văn Th là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông Đ, bà Th, anh Ch, ông Th, anh Th1, bà L, bà Th; những người còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tho đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th trình bày:

Năm 1995 vợ chồng ông được gia đình ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y (Bà Y là chị ruột bà Th) giới thiệu mảnh đất, có diện tích là 100m² (chiều rộng 10m, chiều dài 10m; hiện nay là thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006) của ông Đồng Hải Khường, ông Khường khi đó là trưởng thôn Liên Xương, với giá bán tại thời điểm lúc bấy giờ là 5,8 triệu đồng. Vợ chồng ông đã quyết định mua mảnh đất đó, có sự chứng kiến của ba bên gia đình (gồm ông bà, gia đình ông Th và người bán đất tại nhà ông Th). Hai bên đã thống nhất các thủ tục mua bán, nhưng do chính sách lúc bấy giờ người ở địa phương khác không được đứng tên, nên vợ chồng ông đã nhờ vợ chồng ông Th bà Y đứng tên hộ (được sự đồng ý của vợ chồng ông Th). Trong quá trình mua bán đất hai bên đều không ra thực địa để xác định ranh giới cắm lại vị trí mốc mà chỉ biết bên bán nói với bên mua là mảnh đất có diện tích là 100m² (chiều dài 10m, chiều rộng 10m) bằng với diện tích mà Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hiền Khánh cấp cho ông Khường tại thời điểm đó. Gia đình ông đã đóng góp nghĩa vụ thuế cho Nhà nước về quyền sử dụng đất hợp pháp thông qua người đứng tên là ông Lương Văn Th.

Đến năm 2003 nhà nước có dự án mở rộng đường 56 nên mảnh đất nhà ông bị thu hồi với diện tích là 51,6 m² được đền bù với giá là 37.500.000 đồng, vợ chồng ông Th giữ lại 07 triệu đồng của ông để làm các thủ tục pháp lí về việc chuyển nhượng sang tên cho ông bà sau này.

Đến năm 2008 được sự đồng ý của UBND huyện Vụ Bản, UBND xã Hiền Khánh bán lại diện tích đất bằng với diện tích mà nhà nước lấy ra để mở đường (51,6 m²) với giá là 9.136.000 đồng, ông đưa trực tiếp số tiền 9.136.000 đồng cho vợ chồng ông Th để mua lại diện tích đất đền bù đó và đã được ông Th xác nhận bằng văn bản. Sau khi nộp tiền xong thì ông có gặp ông Th, ông Học và ông Sách (Thời điểm đó ông Sách là Chủ tịch xã, ông Học là địa chính xã) để hai bên thống

nhất chia đôi thửa đất của ông Th và thửa đất mà gia đình ông mua của ông Khường (Tổng là 261 m², gia đình ông Th nhận 130 m² còn gia đình ông nhận 131 m²), nhưng các bên không ra thực địa mà chỉ ký nhận trên văn bản giấy tờ tại UBND xã Hiền Khánh có sự chứng kiến của ông Sách và ông Học.

Đến năm 2013, ông Th báo gia đình ông ra nộp tiền mua lại 17m² đất phía sau với giá 43.500.000đ, ông không đồng ý vì năm 2008 gia đình ông Th và gia đình ông đã thống nhất chia đôi đất nhưng sau đó gia đình ông bị thiếu, nên ông không nộp tiền và chưa muốn mua lại phần đất phía sau. Thời gian gần đây, ông Th bà Y có nói với gia đình ông về việc làm thủ tục sang tên cho ông, nhưng qua đo đạc để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Tho quy định của pháp luật thì diện tích mảnh đất trên không đủ 100m² (10m x 10m) như thời điểm năm 1995, mà chỉ còn 8,2m x 10m, diện tích mặt đường đã bị lấn sang 1,8m. Hiện nay phần diện tích đất mà gia đình ông Th lấn chiếm sang đất của ông thì anh Th1 (Con ông Th) đã xây dựng công trình nhà mái tôn nằm trên phần đất đó, vì vậy việc chuyển nhượng sang tên không diễn ra Tho mong muốn của hai bên gia đình. Khi biết diện tích đất bị lấn chiếm, gia đình ông đã nhiều lần nói chuyện với ông Th để giải quyết phần diện tích đất bị lấn sang, nhưng ông Th không đồng ý và làm sổ đỏ cả phần đất bị lấn chiếm.

Tho ông thửa đất mà ông mua của vợ chồng ông Khường và nhờ vợ chồng ông Th đứng tên hộ là 01 trong 5 thửa đất liền kề mà UBND xã Hiền Khánh cấp cùng 1 đợt và cùng 1 diện tích là 100m² (rộng 10m x dài 10m) vào năm 1993. Cho nên việc tra cứu hồ sơ gốc về nguồn gốc thửa đất nêu trên là có căn cứ phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp giữa hai bên.

Ngày 18-02-2020, UBND xã Hiền Khánh làm việc để giải quyết Đơn đề nghị của ông (có biên bản làm việc) thì các bên đã công nhận việc ông Đ bà Th có mua mảnh đất của vợ chồng ông Khường với diện tích 100m² (chiều dài 10m x chiều rộng 10m) và nhờ vợ chồng ông Th đứng tên hộ. UBND xã đã yêu cầu hai bên gia đình tự hòa giải với nhau. Hai bên gia đình không tự hòa giải được, nên UBND xã đề nghị các bên tiến hành đo đạc lại diện tích đất giữa hai gia đình để có cơ sở giải quyết tranh chấp. Ngay sau khi buổi làm việc kết thúc, ông đã tiến hành đo đạc lại thì diện tích đất vẫn là 82 m² (rộng 8,2 m x 10m dài). Trong quá trình đo lại diện tích đất, gia đình ông Th không hợp tác, nên ông đã tự đo và đã báo cáo kết quả với UBND xã. Nay ông Đ bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Th và bà Y phải làm các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 cho ông Đ bà Th với phần diện tích đúng, đủ 100m², kích Th1ớc (10m x 10m).

- Buộc gia đình ông Th phải trả lại diện tích đất đã lấn sang ông Đ bà Th là 1.8m rộng x 10m dài = 18 m² với trị giá 180 triệu đồng.

- Buộc gia đình ông Th và gia đình anh Th1 phải tháo dỡ công trình đã làm trên phần diện tích đất lấn sang nhà ông bà để trả lại đất, không chấp nhận trả bằng tiền.

Sau khi có yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, vì lý do:

- Tiền thuế đất ông Đ bà Th đã nộp từ năm 1995 đến năm 2013 Tho yêu cầu của gia đình ông Th, ông bà đã đưa tiền cho gia đình ông Th nộp hộ vì ông Th đứng tên hộ thửa đất trên nên là người nộp hộ. Đến năm 2013, sau khi ông bà phát hiện thửa đất trên bị lấn chiếm nên đã tạm ngưng không đưa tiền nộp thuế để ông Th nộp hộ. Việc gửi tiền cho ông Th nộp hộ đều do bà Th đưa trực tiếp cho bà Y.

- Ông bà không đồng ý bồi Th1ờng số tiền 80.000.000đ và 16.000.000đ tổn thất về sức khỏe, nhân phẩm, danh dự, vì ông bà không có bất kỳ lời lẽ, hành động nào xúc phạm hay đe dọa đến sức khỏe, tính mạng gia đình ông Th và bà Y, mà gia đình ông Th và bà Y nêu trong đơn là không có căn cứ. Nếu gia đình ông không bị mất đất, thiếu hụt đất thì gia đình ông không bức xúc, ông bà không làm gì làm ảnh hưởng đến danh dự, nhân phẩm hay tính mạng sức khỏe của bị đơn.

- Ông Đ bà Th không đồng ý bồi Th1ờng số tiền 747.100.000đ tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất như trong đơn phản tố mà ông Th nêu ra. Vì gia đình ông không thuê, mượn gia đình ông Th trông coi, bảo quản, giữ gìn, tôn tạo thửa đất trên, nên yêu cầu trả số tiền trên là vô lý.

* Tại bản các bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Lương Văn Th và Bùi Thị Y trình bày như sau:

Ông, bà là hàng xóm của ông Đồng Văn Khường (Chủ sử dụng mảnh đất chuyển nhượng cho ông Đ bà Th). Ông bà đã làm móng cho công trình xây dựng trên mảnh đất từ năm 1994 (hiện nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006), mảnh đất này tiếp giáp với mảnh đất của ông Khường, thời điểm này mốc giới diện tích đất giữa nhà ông với nhà ông Khường đã được xác lập. Năm 1995 gia đình ông Đ mới thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Khường.

Năm 1995, khi gia đình ông Đ muốn mua mảnh đất thuộc quyền sử dụng của ông Khường, cạnh nhà ông (Hiện nay là thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006). Do chính sách của địa phương, lúc đó gia đình ông Đ không có hộ khẩu tại xã Hiền Khánh, nên không thể đứng tên mua được, do đó gia đình ông Đ đã nhờ ông đứng tên trên giấy tờ cho ông Đ. Mọi giao dịch, thỏa thuận, trả tiền đều do ông Đ và ông Khường thực hiện với nhau, ông chỉ là người đứng tên thay để mua hộ, không phải là người thỏa thuận, đo đạc, kiểm chứng sự xác thực của giao dịch. Đồng thời giữa các bên không thực hiện đo đạc trên thực tế mà chỉ ghi nhận trên giấy tờ là "...Tho diện tích xã quản lý...". Như vậy diện tích này sẽ được xác định Tho ủy ban nhân dân xã khi đo đạc và lập bản đồ thực tế, ông bà không thể can thiệp.

Cho đến năm 2003 nhà nước có dự án mở đường 56 qua mảnh đất mà nhà ông Đ bà Th nhờ gia đình ông đứng tên bị thu hồi và được đền bù với số tiền là 30.900.000đ, ông đã đưa toàn bộ số tiền được đền bù này cho ông Đ bà Th và không giữ lại khoản nào.

Năm 2006, ủy ban nhân dân xã lập bản đồ địa chính, xác nhận phần diện tích thửa đất mà ông đứng tên hộ ông Đ là 117m² thừa ra 17m² so với thỏa thuận trước đây giữa ông Đ và ông Khường.

Năm 2008, ủy ban nhân dân xã yêu cầu nộp tiền làm sổ đỏ trên diện tích kê khai trước đây là 100m², ông đã nộp thay ông Đ đủ số tiền này.

Năm 2012, ủy ban nhân dân xã tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp sổ đỏ thì diện tích thực tế thừa ra 17 m² so với kê khai là 100m². Ông đã yêu cầu ông Đ thực hiện nộp tiền thuế trước bạ để cấp sổ đỏ, nhưng ông Đ vẫn chưa nộp.

Ngày 18-2-2020 ủy ban nhân dân xã tiến hành lập Biên bản làm việc giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai giữa gia đình ông và gia đình ông Đ, ông Đ có xác nhận tại thời điểm chuyển nhượng năm 1995, các bên không ra thực địa để giao đất và cắm mốc giới, mà chỉ nói miệng với nhau diện tích là 10m x10m, do đó ông không hề biết được diện tích chính xác tại thời điểm giao dịch.

Ông đã nhiều lần yêu cầu bên ông Đ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006, nhưng vợ chồng ông Đ không làm. Ông không có ý định chiếm hữu và sử dụng mảnh đất này. Tho biên bản làm việc với UBND xã Hiền Khánh ngày 18-02-2020, ông cũng nêu rõ đã gửi thông báo 03 lần cho ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sổ đỏ cho mảnh đất ông đứng tên thay, nhưng chính ông Đ không thực hiện.

Suốt từ năm 1995 đến nay là 26 năm gia đình ông trông nom mảnh đất, đóng thuế hộ mà không được lời cảm ơn nào từ phía ông Đ. Năm 2014 gia đình ông đứng ra san lấp mảnh đất hết 200.000.000 đồng. Năm 2017, gia đình ông lại tiếp tục làm cống tại mảnh đất hết 50.000.000 đồng; gia đình ông dốc lòng, dốc sức, tốn kém cả tiền của để tôn tạo cho mảnh đất mà không có bất cứ suy nghĩ tư lợi nào.

Vì vậy, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời ngày 23-4-2021, ông bà đã có đơn yêu cầu phản tố với nội dung:

- Tuyên hủy toàn bộ nội dung yêu cầu của nguyên đơn.
- Yêu cầu Nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng mảnh đất tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 và hoàn tất thủ tục với cơ quan Nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mảnh đất này.
- Đề nghị Tòa án xem xét áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm bảo vệ an toàn sức khỏe và tính mạng của gia đình ông Th và bà Y.

- Yêu cầu vợ chồng ông Đ và bà Th phải Th toán cho ông Th và bà Y tổng số tiền là 921.816.000đ (Chín trăm hai mươi một nghìn tám trăm mười sáu đồng), bao gồm các khoản sau:

- + Tiền thuế đất 26 năm (66.000đ/01 năm) là 1.716.000đ.
- + Tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất là 747.100.000đ.
- + Tổn thất về sức khỏe: Tương ứng 50 tháng lương cơ sở 80.000.000đ.
- + Tổn thất về nhân phẩm, danh dự: tương ứng 10 tháng lương cơ sở là 16.000.000đ.
- + Toàn bộ chi phí mà phía bị đơn phải thuê luật sư: 77.000.000đ.

Đến ngày 19-8-2021, ông Th bà Y rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Do tiền thuế đất ông đã đóng cho Nhà nước, nay ông không yêu cầu bên ông Đ trả lại cho ông Th bà Y.

- Phía bên ông Đ đã chấm dứt các hành vi đe dọa, do đó ông Th bà Y không yêu cầu bồi Th1ờng về tổn thất sức khỏe, nhân phẩm, danh dự.

Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, ông Th bà Y có đơn đề nghị xin rút yêu cầu phản tố đối với chi phí thuê luật sư 77.000.000đ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lương Trọng Th1 và chị Trần Thị L trình bày:

Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính số 2006, xã Hiên Khánh có chủ sử dụng là của ông Th bà Y. Năm 1994 ông Th bà Y có xây móng đá cạnh phía tây và phía nam, nhưng đến năm 2004 anh chị đã phá dỡ cạnh phía nam đi để xây dựng nhà cấp 4 mái tôn, hiện nay chỉ còn móng đá ở cạnh phía tây.

Năm 2000, anh chị bắt đầu đến sinh sống tại thửa đất này, có ngôi nhà cấp 4 mà ông Th bà Y đã xây dựng năm 1994 nằm ở phía nam giáp thửa đất số 185. Đến năm 2003 thì vợ, chồng anh tiếp tục xây dựng thêm ngôi nhà 2 tầng nằm ở phía bắc của thửa đất 184. Phần đất của gia đình anh chị tiếp giáp với thửa đất số 185, hiện nay đang có công trình nhà cấp 4, mái tôn, xây dựng từ năm 2004. Do hiện nay thửa đất số 184 vẫn đang đứng tên ông Th bà Y; vợ chồng anh chị đến ở nhờ và phần đất bố mẹ anh cho anh chị ở nhờ như thế nào thì anh sử dụng như vậy. Vì vậy, anh chị không đồng ý tháo dỡ các công trình như yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà Th.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, anh chị không có ý kiến gì.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản quyết định.

Căn cứ: Điều 6; Điều 105; Điều 106; Điều 107; Điều 115; Điều 155; Điều 160; Điều 161; Điều 163; Điều 164; Điều 165; Điều 170; Điều 175; Điều 176; Điều 179; Điều 180; Điều 182; Điều 183; Điều 235; Điều 583; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ: Khoản 5 Điều 98; Điều 202; Điều 203 của Luật đất đai 2013. Điều 46; Điều 48; Điều 49; Điều 50; Điều 46 của Luật đất đai 2003.

Căn cứ Điều 27 và Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình.

Căn cứ: Điều 5; Điều 26; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 217 và Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016.

1. Xác nhận quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 chỉnh lý năm 2008 là của ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th (Trong đó có khối lượng đất đã vượt lập).

- Ông Lê Quang Đ, bà Bùi Thị Th có nghĩa vụ nộp thuế, các khoản phí khác Tho quy định và có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để làm thủ tục chuyển tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 chỉnh lý năm 2008 và Tho bản đồ đo đạc thực trạng ngày 01-7-2021, có diện tích 117 m²; từ ông Lương Văn Th, bà Bùi Thị Y sang tên ông Lê Quang Đ, bà Bùi Thị Th Tho đúng quy định của pháp luật.

- Mốc giới của thửa đất số 185 được xác định như sau: Lấy điểm đầu tiên là cạnh góc vuông phía đông bắc (Giáp tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) làm chuẩn đo về phía tây 01m (Một mét) là điểm mốc đầu tiên để tính thì thửa đất số 185 có các chiều các cạnh cụ thể:

Cạnh phía đông giáp mặt đường tỉnh lộ 486B (Tỉnh lộ 56 cũ) dài: 7,9 m (Cạnh này thực địa thửa đất số 187 còn dư 0,1m; thửa đất số 184 lấn sang 0,3m).

Cạnh phía tây giáp mương thủy lợi dài: 8,3 m (Cạnh này thực địa thửa đất số 187 còn dư 0,9m; thửa đất số 184 lấn sang 0,2m).

Cạnh phía nam giáp thửa đất số 187 đứng tên ông Dũng dài: 14,5 m (Cạnh này thực địa lấn ra mương phía tây 3,9m).

Cạnh phía bắc giáp thửa đất số 185 đứng tên ông Th dài: 14,5 m (Cạnh này thực địa lấn ra đường tỉnh lộ 486B là 1m và lấn ra mương phía tây 3,7m).

(Có sơ đồ kèm Tho).

1.1. Buộc ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y có trách nhiệm liên đới phải bồi Thlờng giá trị bằng tiền đối với diện tích 4,4 m² đất đã lấn sang phần đất của ông Lê Quang Đ, bà Bùi Thị Th là 46.200.000đ (Bốn sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

1.2. Không buộc ông Lương Văn Th, bà Bùi Thị Y cùng anh Lương Trọng Th1 và chị Trần Thị L phải tháo dỡ công trình đã làm trên diện tích 4,4 m² đất lấn chiếm.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y:

Buộc ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th có trách nhiệm liên đới phải Th toán cho ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y tiền công sức trong việc bảo quản, giữ

gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 chỉnh lý năm 2008, với số tiền là 500.572.500đ (Năm trăm triệu năm bảy hai nghìn năm trăm đồng).

3. 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y, buộc ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th phải Th toán toàn bộ chi phí thuê luật sư với số tiền 77.000.000đ (Bảy bảy triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th liên đới phải nộp: Tiền án phí không có giá ngạch 300.000đ và tiền án phí phân chia tài sản (Giá trị thửa đất được chia) 25.028.000đ; tổng cộng 25.328.000đ. Ông Đ bà Th đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 4.500.000đ, Tho biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0001157 ngày 10-03-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản được đối trừ; ông Đ bà Th còn phải nộp 20.828.000đ (Hai mươi triệu tám trăm hai tám nghìn đồng).

- Buộc ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y liên đới phải nộp: Tiền án phí phân chia tài sản (Giá trị thửa đất được chia) 25.028.000đ và tiền án phí phải Th toán Tho giá trị diện tích đất 4,4 m² đã lấn chiếm 2.310.000đ; tổng cộng 27.338.000đ. Ông Th bà Y đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 23.000.000đ, Tho biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0001185 ngày 23-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản được đối trừ; Ông Th bà Y còn phải nộp 4.338.000đ (Bốn triệu ba trăm ba tám nghìn đồng).

5.2. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, định giá tài sản là 5.472.000 đồng; chia đều cho nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu 2.736.000 đồng. Ông Lê Quang Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng; ông Lương Văn Th đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng. Trả lại cho ông Lê Quang Đ 2.246.000đ (Hai triệu hai trăm bốn sáu nghìn đồng); trả lại cho ông Lương Văn Th 246.000đ (Hai trăm bốn sáu nghìn đồng); trường hợp các bên không nhận khoản tiền này sẽ được chuyển cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định để thi hành án.

* Ngày 01/10/2021 và ngày 09/11/2021 ông Lê Quang Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử buộc ông Th và bà Y phải trả cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm là 13,5m²; yêu cầu ông Th, bà Y tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, nạo vét toàn bộ rác thải xây dựng đã đổ sang đất nhà ông. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc Th toán tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của thửa đất

Ngày 05/10/2021 ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y kháng cáo bản án sơ thẩm về phần án phí, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử miễn án phí cho ông bà vì ông bà là người cao tuổi thuộc diện được miễn án phí.

* Tại phiên tòa các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Xác định quyền sử dụng thửa đất số 185 tờ bản đồ số 10 xã Hiền Khánh lập năm 2006 là của ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th.

- Xác định ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y xây dựng công trình nhà mái tôn lán sang đất nhà ông Đ, bà Th với diện tích 4,4 m² đất trị giá là 46.200.000đ (Bốn sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Th, bà Y Th toán giá trị diện tích đất lán chiếm cho ông Đ, bà Th số tiền là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng) và được quyền sử dụng 4,4 m² đất lán chiếm của ông Đ, bà Th.

- Giữ nguyên hiện trạng ranh giới quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 184 của hộ ông Th và thửa số 185 của hộ ông Đ. Mốc giới của thửa đất số 185 được xác định như sau: Lấy điểm đầu tiên là cạnh góc vuông phía Đông Bắc (Giáp móng tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) làm chuẩn đo về phía Tây 01m (Một mét) là điểm mốc đầu tiên để tính, kéo dài hết thửa đất về phía Tây (Giáp móng tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) là ranh giới giữa thửa đất số 184 và 185.

- Ông Th bà Y rút yêu cầu phản tố đối với gia đình ông Đ về việc Th toán tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của thửa đất số 185 Tho Án lệ số 02. Ông Th, bà Y chỉ yêu cầu ông Đ, bà Th Th toán chi phí san lấp thửa đất số 185 là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Đối trừ với số tiền ông Th, bà Y phải Th toán cho ông Đ, bà Th số tiền là 46.200.000đ. Hai bên không phải Th toán cho nhau.

- Ông Th, bà Y có trách nhiệm cùng với ông Đ, bà Th liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất các thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 diện tích 117m²

- Án phí: Các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết Tho quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS – ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản Tho hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết Tho quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài L có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét Tho trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Mặc dù trên giấy tờ chuyển nhượng thửa đất và bản đồ địa chính thì thửa đất số 185 tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 đứng tên Th nhưng các đương sự đều thống nhất xác định thửa đất này là của ông Đ bà Th nhận chuyển nhượng của ông Khường từ năm 1995 nhưng nhờ ông Th đứng tên trên giấy tờ mua bán. Các đương sự không tranh chấp về quyền sở hữu (quyền sử dụng thửa đất số 185) mà chỉ tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất, ông Đ cho rằng gia đình ông Th lấn chiếm đất nhà ông ở cạnh phía Bắc giáp đất nhà ông Th là 1.8 m rộng x 10 m dài = 18 m² với trị giá 180 triệu đồng nhưng ông Th không chấp nhận.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông Khường tại thời điểm năm 1995 là chưa hợp pháp, khi mua bán chuyển nhượng đất giữa các bên không có kích Th1ớc, không có diện tích, không thực hiện đo đạc trên thực tế mà chỉ ghi nhận trên giấy tờ là “...Tho diện tích xã quản lý”. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Đ vẫn để trống, còn ông Th làm nhà sinh sống tại thửa đất liền kề ở phía Bắc thửa đất của ông Đ. Khi gia đình ông Th xây nhà giáp đất ông Đ thì giữa hai hộ không có việc xác định mô mốc ranh giới quyền sử dụng đất.

- Tho bản đồ Giải phóng mặt bằng (GPMB), đường tỉnh lộ 56 (nay là TL486B) năm 2004 thì đất hộ ông Đ và ông Th cùng Ch thửa số 343 tờ bản đồ số 19, bản đồ GPMB tỉnh lộ 56 năm 2004 tại xã Hiền Khánh, đứng tên người sử dụng đất là Lương Văn Th (vì ông Th đứng tên hộ ông Đ khi mua đất) có diện tích 361,3m².

- Năm 2005 nhà nước đo đạc lập bản đồ khu dân cư xã Hiền Khánh thì thửa đất số 343 tờ bản đồ số 19, bản đồ Giải phóng mặt bằng (GPMB) tỉnh lộ 56 năm 2004 được tách ra thành 02 thửa là thửa số 184 và 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh năm 2006 cụ thể:

- + Thửa đất số 184 diện tích 134 m², đứng tên Th, có các chiều các cạnh: Phía đông giáp với mặt đường tỉnh lộ 56 dài 9,0m; Phía Tây giáp nương nước dài 9,0m; Phía nam giáp thửa đất 185 dài 14,5m; Phía bắc giáp đất bà Hội dài 19,1m.

- + Thửa đất số 185 diện tích 131m², đứng tên Th, có các chiều các cạnh: Phía đông giáp với mặt đường tỉnh lộ 56 dài 9,0m; Phía Tây giáp nương nước dài 9,0m; Phía nam giáp thửa đất 187 đứng tên ông Dũng dài 14,5m; Phía bắc giáp thửa đất 185 đứng tên ông Th dài 14,5m

- Năm 2007 ông Th làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 144m² tại thửa 184. Năm 2008 hộ ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 184, tờ bản đồ số 10 với diện tích là 144m², có các chiều, các cạnh: Phía đông giáp đường tỉnh lộ 56 dài 9,7m; Phía tây giáp nương dài

9,7m; Phía nam giáp thửa 185 dài 4,5m; Phía bắc giáp đất bà Hội dài 15,1m; Đúng tên người sử dụng là Lương Văn Th. Còn thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ vì giữa ông Th và ông Đ chưa làm thủ tục chuyển tên từ ông Th sang ông Đ. Sau đó ông Th nhiều lần yêu cầu ông Đ hoàn tất thủ tục sang tên đất nhưng ông Đ cho rằng đất của gia đình ông bị thiếu do ông Th lấn chiếm nên chưa làm.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự:

Xét thấy tại phiên toà các đương sự đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái Đ đức xã hội nên được công nhận. Cụ thể như sau:

- Xác định quyền sử dụng thửa đất số 185 tờ bản đồ số 10 bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 là của ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th.

- Xác định hộ ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y xây dựng công trình nhà mái tôn lấn sang đất nhà ông Đ, bà Th với diện tích 4,4 m² đất trị giá là 46.200.000đ (Bốn sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Th, bà Y Th toán giá trị diện tích đất lấn chiếm cho ông Đ, bà Th số tiền là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng) và được quyền sử dụng 4,4 m² đất lấn chiếm của ông Đ, bà Th.

- Giữ nguyên hiện trạng ranh giới quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 184 của hộ ông Th và thửa 185 của hộ ông Đ. Mốc giới của thửa đất số 185 được xác định như sau: Lấy điểm đầu tiên là cạnh góc vuông phía Đông Bắc (Giáp móng tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) làm chuẩn đo về phía Tây 01m (Một mét) là điểm mốc đầu tiên để tính, kéo dài hết thửa đất về phía Tây (Giáp móng tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) là ranh giới giữa thửa đất số 184 và 185.

- Ông Th, bà Y rút yêu cầu phản tố đối với ông Đ, bà Th về việc Th toán tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của thửa đất số 185 Tho Án lệ số 02. Ông Th, bà Y chỉ yêu cầu ông Đ, bà Th Th toán chi phí san lấp thửa đất 185 là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Đối trừ với số tiền ông Th, bà Y phải Th toán cho ông Đ, bà Th là 46.200.000đ (Bốn sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Hai bên không phải Th toán tiền cho nhau.

- Ông Th, bà Y có trách nhiệm cùng với ông Đ, bà Th liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 chính lý năm 2010, diện tích 117m²

[4] Chi phí tố tụng: Các đương sự không kháng cáo về chi phí tố tụng nên cần giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

Tổng số tiền chi phí tố tụng là 5.472.000 đồng, chia đều cho nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu 2.736.000 đồng. Đối trừ số tiền ông Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng, số tiền ông Th nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng. Trả lại cho ông Đ 2.246.000 đồng, trả lại cho ông Th 246.000 đồng.

Do ông Đ chưa nhận lại số tiền 2.246.000 đồng nên Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản đã tạm gửi vào Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản Tho biên lai thu tiền số 0000805 ngày 20/10/2021.

Ông Th đã nhận lại đủ số tiền 246.000 đồng.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí:

Các đương sự không phải Th toán giá trị tài sản cho nhau nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Th, bà Y là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho các đương sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS – ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vụ Bản.

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 170, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị Quyết 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:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 185 tờ bản đồ số 10 bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 là của ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th.

1.2. Xác định hộ ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y xây dựng công trình nhà mái tôn lán sang đất nhà ông Đ, bà Th với diện tích 4,4 m² đất trị giá là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

1.3. Ông Th, bà Y Th toán giá trị diện tích đất lán chiếm cho ông Đ, bà Th số tiền là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng) và được quyền sử dụng 4,4 m² đất lán chiếm của ông Đ, bà Th.

1.4. Giữ nguyên hiện trạng ranh giới quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 184 của ông Th, bà Y và thửa 185 của ông Đ, bà Th. Mốc giới của thửa đất số 185 được xác định như sau: Lấy điểm đầu tiên là cạnh góc vuông phía Đông Bắc (Giáp móng tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) làm chuẩn đo về phía Tây 01m (Một mét) là điểm mốc, kéo dài hết thửa đất về phía Tây (Giáp móng tường nhà mái tôn của gia đình ông Th) là ranh giới giữa thửa đất số 184 và 185.

(Có sơ đồ kèm Theo)

1.5. Ông Đ, bà Th Th toán chi phí san lấp thửa đất số 185 cho ông Th, bà Y số tiền là 46.200.000đ (Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

1.6. Đối trừ số tiền hai bên Th toán cho nhau tại mục 1.3 và mục 1.5. Ông Th, bà Y và ông Đ, bà Th không phải Th toán tiền cho nhau.

1.7. Ông Th, bà Y có trách nhiệm cùng với ông Đ, bà Th liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 10, bản đồ xã Hiền Khánh lập năm 2006 (chỉnh lý năm 2010), diện tích 117m².

2. Chi phí tố tụng:

- Ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th phải nộp 2.736.000 đồng, ông Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng, ông Đ được trả lại 2.246.000đ (Hai triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) Tho biên lai thu tiền số 0000805 ngày 20/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản

- Ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y phải nộp 2.736.000 đồng, ông Th đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng, ông Th được trả lại 246.000đ (Hai trăm bốn sáu nghìn đồng). Ông Th đã nhận lại đủ số tiền 246.000đ (Hai trăm bốn sáu nghìn đồng)

3. Án phí :

Các đương sự không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Ông Lê Quang Đ và bà Bùi Thị Th được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) Tho biên lai số 0001157 ngày 10-03-2021 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) Tho biên lai số 0001351 ngày 01-10 -2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản.

Ông Lương Văn Th và bà Bùi Thị Y được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng) Tho biên lai số 0001185 ngày 23-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vụ Bản.

Trong trường hợp bản án được thi hành Tho quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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 Tho quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện Tho quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Vụ Bản;
- Chi cục THADS huyện Vụ Bản;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng