

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 20/2022/DS-PT
Ngày 10 - 6 - 2022
V/v tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Huy Lưỡng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tử Lượng
Ông Tạ Văn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 6 năm 2022 và ngày 10 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2022; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 435/TB-TA ngày 18 tháng 3 năm 2022; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 583/TB-TA ngày 14 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng bà Đỗ Thị T; sinh năm 1968 và ông Thái Công X; sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: số 05/09, ĐMĐ, Tổ 28, phường KM, quận NHS, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần Đức H, sinh năm: 1958 và bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: số nhà 27, đường T2, phố P 2, phường T1, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố N, tỉnh Ninh Bình; Trụ sở: số 33, đường LĐH, phường TB, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của UBND Thành phố N, tỉnh Ninh Bình: Ông Lê Tiến D - Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường Thành phố N là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1428/QĐ-UBND ngày 22/6/2021). (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. UBND phường T1, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình; Trụ sở: Phố P 2, phường T1, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của UBND phường T1, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình: Ông Đỗ Hùng S - Công chức Địa chính - Môi trường UBND phường T1 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 25/QĐ-UBND ngày 10/5/2021). (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2020 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X là chủ sử dụng 02 thửa đất tại phường T1, thành phố N, tỉnh Ninh Bình gồm: thửa số 33, tờ bản đồ số 16, diện tích 114,3m² địa chỉ thửa đất tại phố P2, phường T1, thành phố N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) được UBND thị xã N (nay là Thành phố N) cấp ngày 28/7/2004 mang tên bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ bà T tặng cho vợ chồng ông X, bà T; thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại phố P2, phường T1, thành phố N, diện tích thửa đất là 112,7m². GCNQSDĐ được UBND Thành phố N cấp ngày 22/6/2007 mang tên bà T và ông X. Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông X, bà T được chị gái bà T là bà T3 tặng cho từ năm 2007. Hiện nay, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16, diện tích 112,7m² đang bị vợ chồng ông H và bà M ở thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 lấn chiếm. Cụ thể là năm 2010, gia đình ông H, bà M làm nhà trên thửa đất số 35 liền kề với thửa đất số 34 của gia đình ông X đã tự ý lấn chiếm lên một phần diện tích của thửa đất của gia đình ông X. Khi đó, vợ chồng ông X đang phục vụ trong quân đội, cư trú tại thành phố Đà Nẵng không có mặt tại phường T1, thành phố N nên gia đình ông X không biết. Khi bà T, ông X về Ninh Bình thì gia đình ông H, bà M đã làm nhà xong. Gia đình ông X đã ý kiến về phần đất mà bị gia đình ông H, bà M xây lấn chiếm xong do sự việc đã xảy ra và còn là anh em ruột thịt trong gia đình nên gia đình ông X có nói là khi nào cần sử dụng thì ông H, bà M phải trả lại diện tích đất đã X lấn chiếm cho gia đình ông X. Tháng 8/2020, gia đình ông X có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 34 cho người khác nên có yêu cầu gia đình ông H, bà M trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình ông nhưng ông H, bà M không đồng ý mà còn cho rằng gia đình ông H không lấn chiếm đất. Gia đình ông X đã nhiều lần họp để tìm hướng giải quyết nhưng ông H, bà M không hợp tác, không thiện chí giải quyết. Mặt khác, ông H còn làm nhiều đơn khiếu nại, tố cáo Chủ tịch UBND Thành phố N và cán bộ phường T1 về việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông X là không đúng pháp luật. Do không giải quyết được bằng tình cảm nên bà T, ông X cũng đã

làm đơn khiếu nại lên các cấp nhưng các bên vẫn không hòa giải được. Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố N xét xử buộc ông H, bà M phải trả lại diện tích 32,3m² đất đang lấn chiếm và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất lấn chiếm tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại phố P2, phường T1, Thành phố N. Đối với số tiền chi phí tố tụng, xem xét thẩm định giá là tổng cộng là 17.954.000 đồng nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông H, bà M phải chịu.

Tại đơn yêu cầu ngày 29/11/2020; ngày 15/03/2021; ngày 09/7/2021 của bị đơn ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M và trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn trình bày:

Tháng 10/1981, vợ chồng ông H được bố mẹ là ông Đỗ Xuân Th và bà Đinh Thị M1 cho thửa đất số 28, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 giáp với thửa đất số 27, diện tích 788m² của bà M1 và giáp với thửa số 26 diện tích 356m² của ông Th và có thể hiện trên bản đồ sổ mục kê năm 1981, 1996, 2003. Gia đình ông H có đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Ngày 02/10/2018, gia đình ông H đã đi làm GCNQSDĐ cho thửa đất số 35, tờ bản đồ số 16 (trước là thửa số 28) tại đường T2, phố P2, phường T1, Thành phố N diện tích chỉ có 296,7m² so với diện tích trước kia giảm 25,3m². Nguyên nhân diện tích đất giảm là do ngày 28/7/2004 do ông Lê Văn H1 - công chức địa chính phường T1, ông Trần Mạnh M3 - công chức tư pháp phường T1 tự đo đạc, kẻ vẽ và làm 4 bộ hồ sơ chia từ thửa đất số 27 diện tích 788m² chia cho ông Đỗ Xuân Th1, bà Vũ Thị T3 thửa đất số 31, diện tích 216,2m²; ông Đỗ Xuân C thửa đất số 32 diện tích 371,9m², bà Đỗ Thị T thửa đất số 33 diện tích 114,3m², bà Đỗ Thị T3 thửa đất số 34 diện tích 112,7m² so với diện tích cũ dư ra 27,1m². Thửa đất hình thang thì chia vuông cho ông T1, bà T, bà T3, còn thửa đất của ông C xoay chiều Bắc sang Nam là mương nước (nay là đường Tuệ Tĩnh). Tuy nhiên, khi cấp GCNQSDĐ lại cấp chồng lấn, không cho ký giáp ranh, mốc giới là chưa đủ điều kiện để hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Ngày 28/6/2007, UBND Thành phố N cấp GCNQSDĐ cho bà T và ông X, nguồn gốc đất là được tặng cho từ bà Đỗ Thị T3. Đến khi bà T, ông X định bán đất cho ông M3 thì mới phát hiện ra đất bị cấp chồng lấn lên đất, nhà và tài sản của gia đình ông H. Ngày 6/3/2020, cơ quan chức năng tổ chức đo đạc hiện trạng thì ông C chỉ mốc giới và xịt sơn vào giữa nhà ông H là không đúng với hiện trạng thực tế. Nay gia đình bà T, ông X khởi kiện yêu cầu gia đình ông H trả lại phần đất lấn chiếm là không đúng. Gia đình ông H đề nghị Tòa án giải quyết thu hồi GCNQSDĐ mang tên bà T, ông X, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 35, diện tích 322m² cho gia đình ông H theo đúng thực tế sử dụng và theo bản đồ năm 1981, 1996, 2003 cho tới nay.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và đề nghị đưa UBND Thành phố N và UBND phường T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại văn bản số 1228/UBND-TNMT ngày 14/6/2021, Ủy ban nhân dân Thành phố N, tỉnh Ninh Bình trình bày:

Về quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ 16, bản đồ phường T1 lập năm 2003. Vị trí thửa đất số 35 hiện nay gia đình ông H sử dụng có nguồn

gốc một phần là đất ông Th (bố vợ ông H) và một phần là đất do UBND phường quản lý. Vị trí thửa đất số 35 thể hiện trên các thể hệ bản đồ như sau: bản đồ, sổ mục kê 1986, tờ số 5 vị trí đất nằm tại 2 thửa đất, một phần thuộc thửa đất chủ sử dụng Đỗ Xuân Th và một phần thuộc thửa đất số 692 chủ sử dụng hợp tác xã; bản đồ sổ mục kê 1996, tờ số 260, thửa 28, diện tích 321,6m², chủ sử dụng H; bản đồ 2003, tờ 16, thửa 35, diện tích 322m², chủ sử dụng M (vợ ông H). Hiện tại thửa đất trên chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ.

Đối với quá trình sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ tại thửa số 34, tờ bản đồ 16, bản đồ phường T1 lập năm 2003 chỉnh lý năm 2016, mang tên bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X. Vị trí thửa số 34 có nguồn gốc do bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị gái bà T là bà Đỗ Thị T3. Bà T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mẹ đẻ là bà Đinh Thị M1, được thể hiện tại đơn xin nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đề ngày 22/02/2002, diện tích 112,56m². Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, UBND thị xã N đã cấp giấy phép sử dụng đất số 604-CQ-2002/GPSTDĐ-NT diện tích 112,56m², trong đó: đất ở 51m², đất vườn 61,56m² mang tên bà Đỗ Thị T3. Năm 2004, bà T3 được UBND Thành phố N cấp đổi từ giấy phép sử dụng đất sang GCNQSDĐ số Đ137806 ngày 28/7/2004 diện tích 112,7m² trong đó: đất ở 44,1m², đất vườn 68,6m². Trên cơ sở hồ sơ, chuyển quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T3 và bà Đỗ Thị T, UBND Thành phố N cấp GCNQSDĐ số AI 736163 ngày 22/6/2007, diện tích 112,7m² trong đó: đất ở 44,1m², đất vườn 68,6m² cho bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X.

Tại văn bản ngày 26/5/2021, Ủy ban nhân dân phường T1, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình trình bày về quá trình sử dụng đất và việc cấp GCNQSDĐ của gia đình bà Đỗ Thị T và gia đình ông Trần Đức H:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất số 34, tờ bản đồ 16 diện tích 112,7m² đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị T, và thửa 35, tờ bản đồ 16, diện tích 322m² do ông Trần Đức H đang sử dụng có nguồn gốc từ ông Đỗ Xuân Th và bà Đinh Thị M1 là bố mẹ đẻ của bà Đỗ Thị T và là bố mẹ vợ ông H. Ông Đỗ Xuân Th và bà Đinh Thị M1 là chủ sử dụng đất hợp pháp, có tên trên bản đồ 299 năm 1981 xã Ninh Th. Năm 2004, gia đình bà Đinh Thị M1 làm thủ tục thừa kế cho con gái là Đỗ Thị T3 và con rể là Lê Văn Th đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 112,7m². Năm 2007 bà Đỗ Thị T3 và ông Lê Văn Th chuyển toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho em gái là Đỗ Thị T và chồng là Thái Công X.

Theo bản đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất năm 1996, vị trí sử dụng đất của các gia đình thể hiện: Vị trí thửa đất số 34, tờ bản đồ 16 của bà Đỗ Thị T được tách ra từ một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ 260, diện tích 788.0m², chủ sử dụng đất là bà Đỗ Thị M1. Ông Trần Đức H sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ 260, diện tích 321.6m².

Theo bản đồ địa chính năm 2003 phường T1. Vị trí sử dụng đất của các gia đình thể hiện: Bà Đỗ Thị T sử dụng tại thửa số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 112.7m². Ông Trần Đức H sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ 16, diện tích 322.0m².

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: bà Đỗ Thị T, ông Thái Công X được nhà nước cấp GCNQSDĐ tại thửa số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 112.7m². Vị trí, diện tích theo GCNQSDĐ của bà T, ông X trùng khớp với bản đồ địa chính năm 2003 của phường T1.

Vị trí ông Trần Đức H sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ 16, diện tích 322.0m². Việc cấp GQSDĐ thửa đất số 34 không chồng lấn vào diện tích thửa đất số 35 của gia đình ông Trần Đức H theo bản đồ qua các thời kỳ 1996, 2003.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố N đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình X dựng trên đất” đối với bị đơn ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M.

1.1. Buộc ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M trả lại cho bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X diện tích 32,3m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại phố Phúc Chính II, phường T1, Thành phố N, được xác định bởi: S1 = 15,4m², gồm các cạnh DE = 15,9m; EF = 0,77m; FG = 15,91m; GD = 1,18m. S2 = 16,9m², gồm các cạnh DG = 1,18m; GA = 20,15m (GH + HA); AB = 0,50m; BD = 20,07m (BC + CD). Gồm đất vườn là 21,3m² được xác định bởi các cạnh C,D,E,F,G,H (trong đó CD = 5,40m; DE = 15,90m; EF = 0,77m; FG = 15,91m; GD = 1,18m; GH = 5,42m; HC = 0,99m); đất ở (ODT) là 11,0m² được xác định bởi các cạnh A,B,C,H (trong đó AB = 0,50m; BC = 14,67m; CH = 0,99m; HA = 14,73m). (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất vườn phải trả lại (gồm nền, móng, tường xây của ngôi nhà 3 tầng). Vị trí, kích thước, mốc giới được xác định bởi các mốc gồm G, D, E, F = 15,4m² (có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M phải trả cho bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X số tiền 17.954.000 đồng (mười bảy triệu chín trăm năm mươi tư nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M phải nộp 300.000 đồng. Trả lại cho bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0001720 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/10/2021, Tòa án nhân dân Thành phố N, tỉnh Ninh Bình nhận được đơn kháng cáo của bị đơn vợ chồng bà Đỗ Thị M và ông Trần Đức H đề ngày 01/10/2021 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 23/9/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố N, tỉnh Ninh Bình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình đã phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Quá trình giải quyết phúc thẩm vụ án, Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật về thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc triệu tập những người tham gia phiên tòa đều đảm bảo theo các điều 286, 290, 292, 294 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự, thực hiện đúng quy định tại các điều 173, 175 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa ngày 24-3-2022 nguyên đơn và người liên quan được triệu tập hợp lệ vắng mặt lần thứ nhất, bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa là đúng quy định tại khoản 2 điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày 06-6-2022, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại điều 297, điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về chuẩn bị khai mạc phiên tòa và thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm và thủ tục tranh tụng tại phiên tòa theo quy định tại các điều 301, 302, 303, 305, 306 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70,71, 72,73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình nhận định: Việc bà T, ông X cho rằng: gia đình ông H, bà M xây nhà đã lấn chiếm đất của gia đình ông bà 32,3m² đất là có căn cứ. Bởi diện tích đất trên bà T ông X đã được cấp GCNQSDĐ từ 2007, ranh giới giữa hai gia đình theo bản đồ địa chính năm 1996, năm 2003, chính lý 2016 là đường thẳng. Kết quả khảo sát đo đạc, thẩm định hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình thì, diện tích đất gia đình ông H bà M đang sử dụng thừa 32.4m² (so với quy hoạch đã được phê duyệt để cấp GCNQSD đất), trong khi đó đất gia đình bà T, ông X (thửa 34) đang sử dụng thiếu 32,3m²(so với GCNQSD đất). Do vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định và buộc ông H, bà M trả lại phần đất có diện tích 32,3m² cho bà T, ông X là có căn cứ. Tuy nhiên, trên diện tích đất lấn chiếm gia đình ông H, bà M đã xây dựng nhà mái bằng 03 tầng bê tông cốt thép, tường xây gạch đỏ... (xây năm 2010) nhưng Tòa án sơ thẩm chưa xác minh ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với việc tháo dỡ phần công trình trên diện tích đất lấn chiếm có ảnh hưởng đến kết cấu công trình (là nhà 03 tầng) của gia đình ông H bà M đang sử dụng hay không mà bản án sơ thẩm đã quyết định buộc ông H, bà M phải tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất vườn phải trả lại (gồm nền, móng, tường xây của ngôi nhà 03 tầng = 15,4m²) để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà T ông X là chưa xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Đức H, bà Đỗ Thị M, hủy bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân Thành phố N và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà M không phải nộp, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu ngày 11-10-2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn vợ chồng bà Đỗ Thị M và ông Trần Đức H làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về đảm bảo quyền tham gia phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa với lý do sửa chữa bút lục số 306 và 280 làm sai lệch hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử đã thảo luận, xem xét các tài liệu có trong hồ sơ xác định bản sao chụp tài liệu có hai số bút lục 306 và 280 được sao chụp từ tập tài liệu chứng thư thẩm định giá được đóng thành quyển lưu trữ trong hồ sơ được đánh số từ 279 đến 306. Cán bộ sao chụp không tháo rời để sao chụp mà gấp tài liệu cần sao chụp để sao chụp. Quá trình sao chụp không khoa học nên bản sao chụp cung cấp cho bị đơn có hai số bút lục 306 và 280. Các tài liệu có trong hồ sơ còn đầy đủ theo biên bản giao nhận hồ sơ giữa cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm. Vì vậy, đề nghị của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[1.4]. Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của bị đơn.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không đưa ra được chứng cứ, tài liệu gì mới. Các tài liệu bị đơn giao nộp tại cấp phúc thẩm gồm các đơn đề nghị và các tài liệu phê tô trong hồ sơ vụ án. Bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình như nội dung đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Theo tài liệu cung cấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình, UBND Thành phố N và UBND phường T1 thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 16 diện tích 112,7m² đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đỗ Xuân Th và bà Đinh Thị M1 (chủ sử dụng đất hợp pháp, có tên trên bản đồ 299 năm 1981 xã NT). Ông Đỗ Xuân Th và bà Đinh Thị M1 là bố mẹ đẻ của bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị M. Theo bản

đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất năm 1996, vị trí thửa đất số 34, tờ bản đồ 16 của bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X là một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ 260, chủ sử dụng đất là bà Đinh Thị M1. Năm 2004, bà Đinh Thị M1 làm thủ tục chuyển nhượng cho con gái là Đỗ Thị T3 và con rể là Lê Văn Th diện tích đất 112,7m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ 16. Năm 2007, bà Đỗ Thị T3 và ông Lê Văn Th chuyển quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ 16 cho vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X. GCNQSDĐ của bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X tại thửa số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 112.7m² có vị trí, diện tích trùng khớp với bản đồ địa chính năm 2003 của phường T1. Vị trí, diện tích thửa số 34, tờ bản đồ 16 không chồng lấn vào diện tích thửa đất số 35, tờ bản đồ 16 theo bản đồ năm 1996 và năm 2003. Mặt khác, vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M không xuất trình được các tài liệu chứng cứ về việc cho tặng quyền sử dụng đất để chứng minh cho việc sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp. Do đó, bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 112.7m².

[2.2] Về diện tích đất thửa 35, tờ bản đồ số 16 có sự chênh lệch giữa Biên bản thẩm định tại chỗ và sổ mục kê, bản đồ địa chính, UBND phường T1 và UBND Thành phố N đã xác định: tại bản đồ địa chính của UBND phường T1 qua các thời kỳ năm 1996 và năm 2003, chỉnh lý 2016 thể hiện ranh giới đất giữa hai gia đình bà T và gia đình ông H là đường thẳng, không phải là đường gấp khúc như hiện nay. Năm 2020, ông H có đơn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, UBND phường đã thuê đơn vị tư vấn dùng máy đo đạc, xác định vị trí, diện tích 322m² theo bản đồ năm 1996 và năm 2003 của gia đình ông H đang sử dụng vẫn giữ nguyên ranh giới, không ai lấn chiếm. Do phần diện tích gia đình ông H đang sử dụng có 25,3m² nằm trong quy hoạch vỉa hè đường Tuệ Tĩnh nên UBND phường T1 đã hoàn chỉnh hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích phù hợp quy hoạch là 296,7m². Diện tích còn lại 25,3m² nằm trong quy hoạch vỉa hè đường Tuệ Tĩnh nên không được đề nghị cấp GCNQSDĐ.

[2.3] Bản án sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M trả lại cho vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X diện tích 32,3m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại phố Phúc Chính II, phường T1, Thành phố N là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm quyết định buộc ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M phải tháo dỡ nền, móng, tường xây của ngôi nhà 3 tầng trên diện tích 15,4m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 là chưa xem xét sự ảnh hưởng của việc phá dỡ đến kết cấu công trình nhà 03 tầng của gia đình ông H bà M. Các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa có đủ cơ sở khẳng định việc tháo dỡ nền, móng, tường xây một bên của ngôi nhà 3 tầng (có kết cấu của ngôi nhà là: móng đổ bê tông cốt thép, tường chịu lực, cột trụ bê tông, mái đổ bê tông cốt thép) sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu ngôi nhà, khó khăn cho thi hành án. Mặt khác, vợ chồng bà T và ông X có quyền sử dụng hai thửa đất liền nhau (thửa số 33 và thửa số 34, tờ bản đồ 16) được cấp GCNQSDĐ đã lâu nhưng khi gia đình ông H xây dựng nhà 03 tầng kiên cố với thời gian dài gia đình bà T đã không có ý kiến, yêu cầu cơ quan quản lý đất đai xác định ranh giới cụ thể. Vợ chồng bà T và ông X chỉ xác định việc lấn chiếm khi có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm giao cho vợ chồng ông Trần Đức H và

bà Đỗ Thị M được quyền sử dụng diện tích đất $15,4\text{m}^2$ tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại phố Phúc Chính II, phường T1, Thành phố N (trên diện tích đất có các tài sản nền, móng, tường xây của ngôi nhà 3 tầng của vợ chồng ông H và bà M). Buộc vợ chồng ông H và bà M thanh toán cho vợ chồng bà T và ông X giá trị quyền sử dụng diện tích $15,4\text{m}^2$ là phù hợp với mục đích sử dụng đất, hiện trạng thực tế sử dụng đất và đảm bảo giá trị tài sản trên đất của các đương sự.

[2.4] Theo GCNQSDĐ thì diện tích $15,4\text{m}^2$ thửa số 34, tờ bản đồ 16 (trên diện tích đất có các tài sản nền, móng, tường X của ngôi nhà 3 tầng của vợ chồng ông H và bà M) được thể hiện là đất vườn cùng thửa với đất ở nên có thể chuyển đổi sang đất ở đô thị phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào quy định của khoản 1 Điều 16, Điều 21 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ và Nghị quyết số 09/2021/NQ-HĐND ngày 23 tháng 02 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc quy định chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở nhưng không được xác định là đất ở cần xác định giá trị diện tích đất này có giá trị bằng $1/2$ giá trị đất ở đô thị. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Tràng An giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị tại thửa 34, tờ bản đồ 16 có giá là 60.000.000 đồng/ m^2 . Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích $15,4\text{m}^2$ được tính cụ thể như sau: $15,4\text{m}^2 \times 60.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 : 2 = 462.000.000 \text{ đồng}$.

[2.5] Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình cho rằng: Tòa án sơ thẩm chưa xác minh ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với việc tháo dỡ phần công trình trên diện tích đất lấn chiếm có ảnh hưởng đến kết cấu công trình (là nhà 03 tầng) của gia đình ông H và bà M đang sử dụng là chưa xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá đã thể hiện rõ ràng ngôi nhà của ông H, bà M xây dựng tường chịu lực, cột trụ bê tông, móng đổ bê tông cốt thép (Toàn bộ móng và tường một bên nhà nằm trên diện tích đất tranh chấp $15,4\text{m}^2$). Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã xét hỏi bị đơn xác định kết cấu của ngôi nhà phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ. Mặt khác, ngôi nhà của vợ chồng ông H, bà M khi xây dựng không được cấp giấy phép xây dựng nên việc xác minh ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với việc tháo dỡ phần công trình trên diện tích đất lấn chiếm chỉ kéo dài thời gian giải quyết, không làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình không được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã nộp các khoản chi phí này nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp theo hóa đơn của Công ty TNHH Thẩm định giá Tràng An là 17.954.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Trả lại khoản tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho người kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158 Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố N, tỉnh Ninh Bình về việc tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X về việc “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M.

1.2. Buộc vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M trả lại cho vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X diện tích 16,9m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại phố Phúc Chính II, phường T1, Thành phố N có các chiều cạnh được xác định bởi các điểm A, B, C, D, G, H. Thể hiện cụ thể trên sơ đồ kèm theo bản án như sau: S2 = 16,9m², gồm các cạnh DG = 1,18m; GA = 20,15m (GH + HA); AB = 0,50m; BD = 20,07m (BC + CD).

1.3. Vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 15,4m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại phố Phúc Chính II, phường T1, Thành phố N (trên diện tích đất 15,4m² có các tài sản nền, móng, tường xây của ngôi nhà 3 tầng của vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M) được xác định bởi các điểm G, D, E, F. Thể hiện cụ thể trên sơ đồ kèm theo bản án như sau: cạnh DE = 15,9m; EF = 0,77m; FG = 15,91m; GD = 1,18m. Buộc vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M thanh toán cho vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X giá trị quyền sử dụng diện tích 15,4m² số tiền 462.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng).

1.4. Về chi phí tố tụng: buộc vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M phải trả cho vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X số tiền 17.954.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm năm mươi tư nghìn đồng).

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 xong, bên

phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Đức H và bà Đỗ Thị M phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Thái Công X số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2018/0001720 ngày 13/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: vợ chồng bà Đỗ Thị M và ông Trần Đức H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho vợ chồng bà Đỗ Thị M và ông Trần Đức H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0000653 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 10 tháng 6 năm 2022.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Kèm theo bản án là sơ đồ phân định thửa đất số 34, tờ bản đồ số 16 địa chỉ tại phố Phúc Chính II, phường T1, Thành phố N, tỉnh Ninh Bình)

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại Hà nội (1);
- Tòa án nhân dân Thành phố N (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình (2);
- Chi cục THADS Thành phố N (1);
- Các đương sự (4);
- Phòng KTNV-THA (1);
- Phòng TCCB&TĐKT (1);
- Lưu VT , hồ sơ vụ án (2).

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

Đã ký

Đinh Huy Lương