

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày 11- 01 - 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 QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Thương;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam;

Ông Trần Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Nhật Ánh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Trà Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H (*Ngô Thị Diệu H*); cùng địa chỉ: Thôn Đ. A, xã P. A, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Kim D; địa chỉ: Khu phố N, Phường M, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (*Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022*), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn P và bà Võ Thị H; cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

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

+ Chị Lê Thị Tùng V, vắng mặt;

+ Chị Lê Thị Tuy V, có mặt;

+ Anh Lê Linh Đ, vắng mặt;

+ Anh Lê Văn P, có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị;

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H trình bày:

Năm 1993, bà Ngô Thị Diệu H nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức K thửa đất tại khu phố C, Phường B, thị xã Đ (nay là *Khu phố A, Phường B, thành phố Đ*) diện tích 81m², chiều dài 13,5m, chiều rộng 6m.

Năm 2011, Hội đồng xét duyệt đất tại UBND Phường B, thành phố Đ xác lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất có diện tích 71m²+ 49m², do chưa có điều kiện để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D, bà H để cho ông P, bà H trồng chuối trên phần đất đó.

Ngày 28/7/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị đo đạc thì phát hiện diện tích đất của ông D, bà H bị thiếu 15,75m², phần đất này do ông P, bà H đang sử dụng. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu ông P, bà H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 15,75m² nêu trên.

Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn ông D, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu ông P, bà H tháo dỡ hàng rào, chái và lán chắn nuôi đã xây dựng trên đất của ông D, bà H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm dọc theo thửa đất với diện tích là 15m².

Bị đơn ông Lê Văn P và bà Võ Thị H trình bày:

Ông P, bà H sử dụng đúng phần đất được cấp, không lấn chiếm đất của ông D, bà H nên không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Không có ý kiến gì.

Với những nội dung trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm g khoản 1 Điều 100; khoản 5, khoản 7 Điều 166; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H, buộc bị đơn ông Lê Văn P, bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Tùng V, chị Lê Thị Tuy V, anh Lê Linh Đ, anh Lê Văn P có nghĩa vụ:

Tháo dỡ toàn bộ tường rào xây bờ lô, hàng rào thép lưới B40 có các trụ cột bê tông; chái xây gạch diện tích 1,6 m² có kích thước dài 5,4m, chiều rộng phía trước giáp đường Nguyễn Thái Học dài 0,5m, chiều rộng phía sau giáp lán chắn nuôi dài 0,12m; tường rào và trụ cổng giáp đường Nguyễn Thái Học có chiều rộng 0.83 m; lán chắn nuôi và di dời toàn bộ cây cối trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H giao trả cho nguyên đơn ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H diện tích đất 15 m² có kích thước, vị trí, giới hạn cụ thể:

Chiều dài giáp thửa đất ông D, bà H dài: 10,83m; 4,76; 4,15m.

Chiều dài giáp thửa đất ông P, bà H dài: 1,14m; 9,77m; 3,75m; 4,78m.

Chiều rộng giáp đường Nguyễn Thái Học dài 0.83m (từ điểm 9-15 sơ đồ).

Chiều rộng ở giữa kích thước: 0,77m (từ điểm 14-16); 0,53m và 0,29m (từ điểm 10 – 13); 0,44m (từ điểm 11-12) sơ đồ.

(Kèm Sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 26/8/2022)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/9/2022, bị đơn Lê Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Tùng V và anh Lê Văn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn P và bà Võ Thị H trả lại phần đất lấn chiếm. Ông D và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nhưng có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, được UBND phường xác nhận và đã được đăng ký vào Sổ mục kê của UBND phường quản lý nên căn cứ điểm g khoản 1 Điều 100; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 xác định tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thành phố Đ, căn cứ quy định khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đ xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” để thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xem xét nguồn gốc quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Ngày 22/5/1993, bà Ngô Thị Diệu H nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức K diện tích đất 81m², chiều dài 13,5m, chiều rộng 6m. Giới hạn: Đông giáp: nhà ông Hoàng; Tây giáp: nhà ông K; Nam giáp: trục đường xóm, tại khu phố 7, Phường 1, thị xã Đ (*nay là khu phố 3, Phường 1, thành phố Đ*), tỉnh Quảng Trị, được UBND Phường 1, thành phố Đ xác nhận.

Năm 2011, bà H đăng ký sổ mục kê do UBND Phường 1, thành phố Đ quản lý với diện tích 71m². Trên cơ sở đó tháng 6/2011 và tháng 8/2011, Hội đồng xét duyệt đất UBND Phường 1, thành phố Đ quy chủ và xác lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất của bà H thuộc thửa đất số 626+506/1, diện tích 71m² + 49 m², kèm theo sơ đồ có kích thước: Cạnh phía Bắc giáp đường Nguyễn Thái Học dài 6,02m; cạnh phía Nam giáp đất UBND phường quản lý dài 6.0m; cạnh phía Tây giáp đất bà Võ Thị H, ông P dài 12,49m + 3,75m và giáp đất UBND phường quản lý 4.79m; cạnh phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Hoàng dài 12,26m và giáp đất UBND phường quản lý 8.53m, vì chưa có điều kiện nên chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xem xét nguồn gốc quyền sử dụng đất của bị đơn:

Ngày 02/01/1995, ông Trần Đức K có đơn xin trả đất và xin cấp có thẩm quyền cấp lại cho ông Lê Văn P, diện tích 120m². Ngày 25/9/2003, ông Lê Văn P có đơn gửi UBND Phường 1 xin xác nhận đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Đức K diện tích 120m². Ngày 12/11/2003, hộ ông Lê Văn P và bà Võ Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã (*nay là thành phố Đ*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X510670 tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 07, có diện tích 132,0m² (đất ở), địa chỉ thửa đất: Khu phố 3, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; kích thước được xác định: Cạnh phía Bắc giáp đường Nguyễn Thái Học 8.23m; cạnh phía Nam giáp mặt nước hoang 10,14m; cạnh phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Thanh Thiết 15.40m và cạnh phía Đông giáp đất chưa giao 9.77m+3.75m.

[2.3] Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ:

- Hiện trạng sử dụng đất của ông P diện tích 144m². Trong đó có 129m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, 15m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp giáp thửa đất số 626+506/1 (*thửa đất bà H*), 03m² nằm ngoài ranh giới giáp thửa đất ông Nguyễn Thanh Thiết.

- Hiện trạng thửa đất ông D, bà H diện tích $91.7m^2$ ($52,7 m^2 + 24m^2 + 15m^2$);
- Diện tích đất tranh chấp $15m^2$, có vị trí: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thái Học có cạnh $0.83m$; phía Nam giáp đất UBND phường quản lý có cạnh $0.44m$; phía Đông giáp đường đất bà H có cạnh $10.83m + 4.76m + 4.15m$ và cạnh phía Tây giáp ranh giới cấp Giấy của ông P có cạnh $1.14m + 9.77m + 3.75m + 0.82m + 2.44m + 1.52m$, nay gia đình ông P đang sử dụng nằm trong diện tích đất $120m^2$ thuộc đất của ông D, bà H đã được UBND Phường 1 xác lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng năm 2011.
- Tài sản trên đất tranh chấp: Ranh giới giữa đất ông P và đất bà H được ông P xây dựng tường rào. Phần cuối thửa đất của bà H, trước đây ông P làm phần chái, lán chăn nuôi nhưng đã bỏ hoang và 01 số chậu cây nhỏ để trên phần đất tranh chấp.

Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ các bên đương sự đều thống nhất, không có ai yêu cầu xem xét, đo đạc lại.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đ: Sơ đồ và Sổ mục kê năm 1993, thửa đất số 888, tờ bản đồ số 05 diện tích $238m^2$ quy chủ cho ông Trần Đức K, sau đó ông K chuyển nhượng cho bà H và ông P. Còn theo Sổ mục kê năm 2001, thành thửa đất số 480, tờ bản đồ số 07, diện tích $259m^2$ quy chủ cho ông Nguyễn Văn Hoàng (*hai thửa đất nhưng chỉ quy chủ cho một chủ sử dụng*) trong đó ông Hoàng kê khai diện tích $111m^2$ còn lại quy chủ cho ông D, bà H năm 2011 diện tích $71m^2 + 49m^2$.

[2.4] Hộ ông Lê Văn P và hộ bà Ngô Thị Diệu H đều nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Đức K, bà H nhận chuyển nhượng năm 1993, ông P nhận chuyển nhượng năm 1995. Như vậy, bà H nhận chuyển nhượng trước ông P, chiều rộng tại giấy nhượng đất ông K chuyển nhượng cho bà H $06m$; tại giấy trả đất và đề nghị nhà nước cấp cho ông P thì ông K trả $120m^2$ không có giới hạn về kích thước, trên cơ sở đó hộ ông P được nhà nước cấp quyền sử dụng đất cạnh phía Bắc giáp đường Nguyễn Thái Học $8.23m$. Hộ bà H năm 2011 đã được xác lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng, tại Biên bản này hộ ông P, bà H đã ký xác nhận ranh giới liền kề. Tại phiên tòa, ông P, bà H cho rằng ông, bà nhận chuyển nhượng đất từ ông K có chiều rộng $09m$ nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Với hiện trạng sử dụng, so sánh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thì hộ ông P sử dụng dư diện tích đất, từ đó có căn cứ khẳng định diện tích đất giáp ranh giới giữa hai hộ ông D, bà H với ông P, bà H đang được ông P, bà H xây tường rào và sử dụng kể cả phía cuối thửa đất của ông D, bà H là phần đất đã được ông D, bà H đăng ký, kê khai và đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt, quy chủ cho ông D, bà H. Ông P, bà H sử dụng đất không đúng ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mà đã chồng lấn qua phần đất của ông D, bà H, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà H tháo dỡ toàn bộ tài sản và di dời cây cối trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H để trả lại cho ông D, bà H diện tích đất $15m^2$ là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn P; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 241; Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 157; Điều 158 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166; Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 100; khoản 5, khoản 7 Điều 166; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ khoản 1 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, lệ phí Tòa án, *Xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H.

2. Buộc hộ ông Lê Văn P, bà Võ Thị H, chị Lê Thị Tùng V, chị Lê Thị Tuy V, anh Lê Linh Đ và anh Lê Văn P trả lại cho ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H diện tích đất 15m² thuộc thửa đất số 626+506/1, tờ bản đồ gốc số 7, địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đất ông D, bà H có cạnh: 10.83m+ 4.76m+ 4.15m.

- Phía Tây giáp đất ông P, bà H và UBND phường quản lý có cạnh: 1.14m+ 9.77m+ 3.75m+ 0.82m+ 2.44m+ 1.52m;

- Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thái Học có cạnh 0, 83m;

- Phía Nam giáp đất UBND phường quản lý có cạnh 0.44m

Chiều rộng ở giữa kích thước: 0,77m (từ điểm 14-16); 0,53m + 0,29m (từ điểm 10 -13) của sơ đồ.

3. Buộc ông Lê Văn P, bà Võ Thị H, chị Lê Thị Tùng V, chị Lê Thị Tuy V, anh Lê Linh Đ và anh Lê Văn P có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản (*phần tường rào, trụ cột, trụ cổng hàng rào thép lưới B40, trụ cột, chái, lán chắn nuôi*) đã xây dựng và di dời toàn bộ cây cối, tài sản trên diện tích đất của ông D, bà H.

(Kèm Sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 26/8/2022)

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bị đơn ông Lê Văn P và bà Võ Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H số tiền 3.686.000đồng (*theo phần mỗi người 1.843.000đồng*).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn P, bà Võ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

+ Hoàn trả cho ông Trần D và bà Ngô Thị Diệu H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000379 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn P phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000463 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- TAND TP Đ;
- Chi cục THADS TP Đ;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Đoàn Thị Kim Thương