TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH
Bản án số: 08/2023/DS-PT
Ngày: 30/3/2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Khắc Hoàng
Các thẩm phán: Ông Bùi Quang Năng
Ông Nguyễn Hà Ngân

- Thư ký phiên toà: Bà Hà Thị Vân Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 15/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 do có kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Thúy H và bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; theo Quyết định đưa ra xét xử phúc thẩm số 89/2022/QĐXX-PT ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐXXPT-DS, ngày 29/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐXXPT-DS, ngày 04/01/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐ-PT, ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thúy V; sinh năm 1979; Địa chỉ: Xóm 8, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. *(vắng mặt tại phiên tòa và có ủy quyền)*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị Thúy H; trú tại: Thôn L, xã M, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. *(có mặt tại phiên tòa)*

Bị đơn**:** Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh *(có mặt tại phiên tòa)*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C**:** Ông Nguyễn Tiến H; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, *(có mặt tại phiên tòa)*

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

- Ông Lê Minh T, ông Phan Văn C, bà Bùi Thị T- Luật sư Thuộc Công ty Luật TNHH Hà Châu; Địa chỉ: Số 02H, đường V, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh

(*có mặt tại phiên tòa).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến H - Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Hậu Hải- Chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt)

Người làm chứng:

- Bà Đậu Thị A; Trú tại: Thôn Tân Phan, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh.

- Bà Ngô Thị Vinh; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Vào năm 2002, bà Dương Thị Thúy V được UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quyết định 1039/2002/QĐ.UB ngày 29/8/2002, với diện tích là 374m^2, phía Bắc giáp đường liên gia dài 17m, phía Nam giáp đường liên gia dài 17m; phía Đông giáp đất ông C dài 22m, phía Tây giáp với đất ông L dài 22m. Tại thời điểm UBND xã giao đất vì lý do không có mặt ở địa phương, chị đã ủy quyền cho bà Đậu Thị A (mẹ đẻ bà V) nhận đất. Sau khi được giao đất, do điều kiện hoàn cảnh, bà V chưa xây hàng rào, nhưng khoảng năm 2005 có xây nhà cấp 4 trên đất và sinh sống ở đó một thời gian, sau đó bà đi làm ăn. Đến đầu năm 2020, theo chính sách của nhà nước, bà Dương Thị Thúy V làm hồ sơ xin cấp đổi bìa Hồng thì có cán bộ ở UBND huyện phát hiện và thông báo là đất của bà bị thiếu khoảng 1m, lúc này thì bà mới biết và đề nghị UBND xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh kiểm tra lại diện tích của các hộ liền kề và phát hiện đất của bà thiếu hơn 1m, còn đất của gia đình ông bà L Chất thì thừa. Sau khi biết ông C, bà L lấn chiếm đất của bà, bà đã viết đơn gửi UBND xã K đề nghị giải quyết tranh chấp đất với gia đình ông C, bà L. UBND xã làm việc và hòa giải nhưng không đi đến thông nhất giữa 02 gia đình. Bà L không thừa nhận lấn chiếm đất của bà V, do đó, bà Dương Thị Thúy V khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L tháo gỡ di dời công trình lấn chiếm để trả lại đất cho bà V.

Bị đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất mà vợ chồng bị đơn đang sử dụng tại thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh có nguồn gốc được UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh giao đất theo quyết định của UBND huyện K ngày 14 /10 /1997. Đến năm 2007, vợ chồng ông, bà được UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 239604 ngày 20/7/2007 đối với thửa đất này. Trong đó thể hiện tổng diện tích đất được cấp là 400m^2 đất ở, phía Bắc giáp đường liên gia dài 16m, phía Nam giáp đường liên gia dài 16m, phía

Đông giáp đất Cố Đàn dài 25m, phía Tây giáp phần đất chưa sửa dụng dài 25m. Năm 2000, ông, bà làm nhà, xây dựng công trình vệ sinh, chuồng bò, năm 2001, tiếp tục xây hàng rào. Và từ đó đến nay, ông bà sinh sống ổn định, không có tranh chấp. Đến năm 2020, bà V khiếu nại lên UBND xã về việc ông bà lấn đất bà V. Vợ chồng ông, bà thừa nhận việc diện tích đất mà gia đình đang sử dụng lớn hơn so với diện tích được giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông bà không thừa nhận lấn chiếm đất bà V. Vào thời điểm bà V được cấp đất, vợ chồng ông bà đã ở trước đó, với ranh giới được xác định bởi hàng rào xây bằng gạch, khi bà V mua đất chỉ mua trên giấy tờ, không có biên bản bàn giao thực địa nên không thể khẳng định đất bà V tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đủ kích thước như trong hồ sơ. Do đó, bà V khẳng định ông bà lấn chiếm đất của bà V là không có cơ sở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Tại đơn khởi kiện, bà Dương Thị Thúy V chỉ trình bày chung chung về việc bị lấn chiếm đất và yêu cầu trả lại nhưng không nói rõ là yêu cầu trả lại bao nhiêu m^2, là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự do đó đề nghị HĐXX yêu cầu nguyên đơn phải sửa đơn khởi kiện. Thứ hai, Luật sư cho rằng thủ tục ủy quyền của nguyên đơn Dương Thị Thúy V cho bà Dương Thị Thúy H theo giấy ủy quyền là vi phạm quy định tại thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03 tháng 3 năm 2020 của Bộ Tư pháp, do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận tư cách người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Thúy H.

Thời điểm xây dựng hàng rào của nhà ông C, bà L xây dựng từ năm 2002 trên móng nhà vệ sinh cũ đã xây từ trước đó, đến năm 2019, gia đình ông xây nhà phía trong khuôn viên gia đình mình. Trong khi đó, việc giao đất, cấp đất cho bà Dương Thị Thúy V không thực hiện thủ tục như ký giáp ranh với hộ liền kề, không đủ căn cứ để xác định vào thời điểm giao đất UBND đã cấp đủ đất cho bà V hay không. Ngoài ra, tại vùng Đồng Chòi, thôn T, xã K, huyện K, Hà Tĩnh hầu như gia đình nào cũng có diện tích đất sử dụng lớn hơn so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc diện tích đất mà gia đình ông bà L Chất lớn hơn diện tích được cấp là có thể hiểu được. Phía bị đơn đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn giao nộp các tài liệu gồm các bản ý kiến của chủ sử dụng đất thuộc khi vực Đồng Chòi, T, K, K, Hà Tĩnh và ý kiến của ông Nguyễn Tiến N, ông Đào Anh T nguyên là cán bộ xóm và xã tại xã K, K, Hà Tĩnh. Sau khi giao nộp thêm tài liêu, chứng cứ và HĐXX công bố nội dung các bản ý kiến tại phiên Tòa, Vị luật sư, và bị đơn khẳng định nộp những ý kiến trên để HĐXX xem xét và không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh và UBND xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh trình bày:

Quá trình ủy ban nhân dân xã K làm thủ tục, lập hội đồng xét duyệt và làm hồ sơ cấp xen dắm đất cho bà V, vợ chồng bà L ông C là đúng đối tượng, đúng diện tích. Vì vậy, ủy ban đền nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ, giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

Người làm chứng Đậu Thị A trình bày: Bà An là người đại diện cho bà Dương Thị Thúy V nhận đất thực địa, tại thời điểm giao đất có lập hồ sơ. Lúc đó diện tích đất được giao không có ranh giới cụ thể do là vùng ruộng, khi giao đất, cán bộ địa chính đã đóng mốc bằng cọc tre.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

- Diện tích đất mà ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L đang sử dụng là: 598,1m^2, phía Bắc giáp đường dài 19,36m, phía Tây giáp đất bà V dài 30,04m, phía Nam giáp đường dài 19,83m, phía đông giáp đất ông Bản dài 31,04m

- Diện tích đất mà bà Dương Thị Thúy V đang sử dụng là: 529,3m^2; phía Đông giáp đất ông bà L, Chất dài 30,04m. phía Nam giáp đường dài 16,05m, phía Tây giáp đất ông Ldài 34,29m, phía Bắc giáp đường dài 17,16m

- Diện tích đất mà ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Luyến đang sử dụng là: 737,2m^2; phía Đông giáp đất bà Dương Thị Thúy V dài 43,29m, phía Nam giáp đường dài 21,7m, phía Tây giáp đất Cố Phượng dài 34,15m; phía Bắc giáp đường dài 21,43m.

Ngày 16/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã tiến hành thẩm định bổ sung xác định diện tích đất còn trống chưa xây dựng trong diện tích đất tranh chấp. Kết quả: Tổng diện tích còn trống chưa xây dựng (nằm trong phần đất tranh chấp) là 2,6m2, diện tích còn lại 18,1m2 ông C, bà Liên đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố không thể phá vỡ, di dời.

Kết quả định giá tài sản:

Căn cứ vào giá thị trường đang thực hiện chuyển nhượng tại khu vực tương ứng, hội đồng xác định thửa đất các đương sự đang tranh chấp hiện có giá 4.500.000đ/m^2 đối với loại đất ở.

Hàng rào xây bằng gạch đỏ, không áo trát, 01 đoạn dài 6,7m, cao 0,96m và 01 đoạn dài 6,6m, cao 0,96m, áp dụng với nhà mới: 6.920.000đ, tỷ lệ còn lại của hàng rào (sau khi đã trừ khấu hao): 25%.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh đã căn cứ Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, 228, khoản 1 Điều 273, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 4, khoản 5 Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 6, điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Dương Thị Thúy V.

1. Giao cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L được sử dụng diện tích đất 38,04m^2(kèm theo trích đo địa chính).

2. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Dương Thị Thúy V số tiền: 175.280.000đ *(một trăm bảy lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)*, trong đó giá trị đất là: 171.180.000 *(một trăm bảy mốt triệu một trăm tám mươi nghìn đồng)*, chi phí xem xét thẩm định và định giá là 4.100.000 đồng *(Bốn triệu một trăm nghìn đồng)*.

Án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm,yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 20/7/2022, bà Dương Thị Thúy H- đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Thúy V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án theo hướng buộc gia đình bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn chứ không đồng ý tính trả bằng giá trị tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, không bổ sung chứng cứ, tài liệu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng như người bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán chủ tọa, HĐXX, thư ký phiên tòa đã đề nghị không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Dương Thị Thúy V số tiền: 93.150.000đ *(Chín ba triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng)* giá trị tương ứng với phần đất 20,7m^2 mà ông C và bà Liên đã lấn chiếm của bà Dương Thị Thúy V

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp đất đai" là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục ủy quyền của nguyên đơn: Nguyên đơn Dương Thị Thúy V ủy quyền cho bà Dương Thị Thúy H tại giấy ủy quyền ngày 15 tháng 10 năm 2021, tại giấy ủy quyền nguyên đơn đã thể hiện rõ nội dung ủy quyền và thời hạn ủy quyền. Đến ngày 11 tháng 2 năm 2022 khi làm việc tại Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh, nguyên đơn khẳng định lại nội dung ủy quyền đúng như văn bản ngày 15/10/2021 và xác định thời hạn ủy quyền cho đến khi giải quyết toàn bộ tranh chấp tại Tòa án, việc ủy quyền không có thù lao. Bà Dương Thị Thúy H chấp nhận việc ủy quyền của nguyên đơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc ủy quyền giữa bà Dương Thị Thúy V và bà Dương Thị Thúy H là không trái quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu buộc gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của bà Dương Thị Thúy V (tại bản án sơ thẩm xác định là 38,04m2) và kháng cáo xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của gia đình bị đơn:

Thửa đất của bà V được cấp theo Quyết định số 1039/2002/QĐ.UB ngày 29/8/2002, với diện tích là 374m^2, phía Bắc giáp đường liên gia dài 17m, phía Nam giáp đường liên gia dài 17m; phía Đông giáp đất ông C dài 22m, phía Tây giáp với đất ông Ldài 22m. Xét đường ranh giới phía Tây của thửa đất thấy rằng: Theo lời khai của ông L, gia đình ông đã xây dựng nhà cửa sinh sống trên phần đất của mình trước khi chính quyền giao đất cho bà V và cho ông C. Sau khi bà V được giao quyền sử đụng đất thì giữa hai nhà đã tiến hành xây hàng rào. Thời điểm xây hàng rào, ông không nhớ, nhưng thời điểm đó cả hai gia đình cùng xác nhận rõ ranh giới, mốc giới và chính UBND xã cũng đã xác định rõ ranh giới giữa hai nhà rồi mới xây hàng rào. Chính bà Đậu Thị A và cả nguyên đơn bà Dương Thị Thúy V cũng xác nhận: Khi giao đất cho bà V, UBND xã có tiến hành bàn giao thực địa, tại thời điểm đo đạc, phía Tây nhà ông L được ông L đóng cột bê tông, hiện cột bê tông vẫn còn và được ông L làm mốc xây hàng rào. Và đường ranh giới này, hai bên gia đình sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay, không có tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định đường ranh giới cố định phía Tây đất bà V là đường ranh giới giữa gia đình ông L và đất bà V. Chiều rộng đất bà V theo Quyết định cấp đất số 1034, ngày 14/8/2022 và Giấy CNQSD đất cấp năm 2007 cả phía Bắc và phía Nam là 17m tính từ ranh giới đất ông L sang phía đất nhà ông C, bà V. Chiều dài phía Tây và Đông là 22m. Nếu áp diện tích đất được cấp theo Giấy CNQSD đất của bà V vào diện tích đất thực tế bà V đang sử dụng tính từ đường ranh giới phía Tây thửa đất giáp ranh với đất hộ ông L kéo chiều dài đủ 22 m thì thấy rằng chiều rộng phía Bắc thửa đất chỉ có 16.07m và chiều rộng phía nam thửa đất chỉ có 16,05m. Như vậy chiều rộng phía Bắc và Nam của thửa đất bà V thực tế đang sử dụng thiếu lần lượt là 0,93m và 0,95m.

Thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L đang sử dụng đã được cấp năm 1997 tại Quyết định số 395/QĐUB, ngày 14 tháng 10 năm 1997 của UBND huyện Kỳ Anh và đến năm 2007, được UBND huyện Kỳ Anh cấp giấy

CNQSD đất số AK 239604, ngày 20/7/2007. Theo đó, ông C, bà Liên được giao quyền sử dụng 400m2 đất ở với tứ cận: phía Bắc giáp đường liên gia dài 16m, phía Nam giáp đường liên gia dài 16m, phía Đông giáp đất Cố Đàn dài 25m, phía Tây giáp phần đất chưa sử dụng dài 25m. Khi giao đất, theo ông C bà Liên, UBND xã không lập biên bản bàn giao thực địa và thực tế, qua kiểm tra hồ sơ cấp đất cho ông C, bà Liên lưu trữ tại chính quyền địa phương cũng không có biên bản bàn giao đất thực địa. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Đào Anh Tẩn- Trưởng thôn- thôn T xác nhận: *ranh giới giữa đất nhà anh Bản (trước là của cố Đàn) và đất nhà ông C bà Liên có trước khi ông C bà Liên đến sử dụng. Ranh giới giao đất giữa hai nhà là hàng rào bê tông được hai nhà ông bà Chất Liên và anh Bản cùng xây dựng. Trước khi xây dựng ranh giới đó là một bờ đất, hai gia đình không có tranh chấp*. Theo lời khai của bà Ngô Thị Vinh- vợ anh Bản – chủ sử dụng đất liền kề với ông C, bà Liên xác nhận: *Khi UBND giao đất cho ông bà L, Chất có cắm cột mốc giữa đất của bà Vinh và đất ông C. Sau đó hai gia đình thống nhất xây hàng rào trên cơ sở cột mốc được cắm và chính bà Vinh còn mời cả địa chính xã lên đo lại đất cho bà Vinh*. Và cho đến nay, gia đình hai bên đã sử dụng ranh giới này ổn định, không có tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định đây là đường ranh giới cố định phía Đông của thửa đất ông C, bà Liên. Tính từ đường ranh giới này, chiều rộng phía Nam và phía Bắc đất ông C, bà Liên theo phản ánh tại Giấy chứng nhận QSD đất là 16m kéo sang phía Tây tức phía đất nhà chị Vân. Tại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2022, diện tích đất ông C, bà Liên đang thực tế sử dụng có chiều rộng phía Nam giáp đường dài 19,83m vượt quá 3,83m. Chiều rộng phía Bắc là 19,36m vượt quá 3,36m.

Từ thực tế sử dụng đất giữa hai gia đình ông C, bà Liên và hộ bà V như phân tích trên, có cơ sở khẳng định việc nguyên đơn bà Dương Thị Thúy V khởi kiện gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị L lấn chiếm một phần diện tích đất của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn không khẳng định được gia đình bị đơn lấn chiếm bao nhiêu mét vuông và không nêu rõ yêu cầu cụ thể buộc gia đình ông C, bà Liên phải trả lại bao nhiêu mét vuông đất. Đây là thiếu sót cần rút kinh nghiệm của tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình hướng dẫn đương sự nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Quá trình làm việc lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn mới khẳng định yêu cầu khởi kiện buộc gia đình bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo số liệu đo đạc của Tòa án.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù đã khẳng định *"Trong vụ án này, qua xác minh thẩm định tại chỗ, Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hà Tĩnh nhận thấy ranh giới đất giữa diện tích đất được giao cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Luyến và đất được giao cho bà Dương Thị Thúy V trên thực tế không trùng khớp với ranh giới được xác định phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay những người có liên quan đến sự việc trên chưa ai có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp, điều kiện giải quyết tranh chấp tại Tòa án chưa đủ do đó HĐXX chưa xem xét tại vụ án này. Trường hợp có đượng sự khởi kiện sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo quy đinh của pháp luật*."

Nhưng sau đó lại cho rằng: *"đất bà V đang lấn sang đất ở của ông L0,27m, như vậy nếu bà V phải trả lại đất cho ông Lthì hiện phía Bắc của bà V đang thiếu 1,22m. Căn cứ kết quả xác minh thẩm định và tính toán, HĐXX xác định diện tích đất mà bà V còn thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính theo kích thước thiếu từ phía Nam là 38,04m^2"*. Từ đó quyết định buộc gia đình bị đơn ông C, bà Liên phải trả lại phần diện tích đất 38,04m^2 còn thiếu của nguyên đơn và tính toán trả bằng giá trị tiền là mâu thuẫn không có sự thống nhất trong đường lối giải quyết án.

Như phân tích ở trên, đường ranh giới giữa đất bà V và đất ông L là đường ranh giới cố định đã được hai bên gia đình và chính quyền địa phương xã Kỳ Giang xác nhận ngay tại thời điểm ông L xây dựng hàng rào, và không có tranh chấp. Quá trình đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc xác định đường ranh giới giữa thửa đất liền kề đất ông L phía Tây cũng như đất các hộ khác để có thể xác định được đất ông L bị thiếu là do nguyên nhân nào?. Tại hồ sơ cũng không có tài liệu nào khẳng định việc đất hộ ông L thiếu do đất bà V lấn chiếm ngoài lời khai tự khẳng định của bà V. Ông L cũng không có yêu cầu khởi kiện buộc bà V trả lại đất. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bị đơn ông C, bà Liên phải trả lại phần diện tích đất 38,04m^2 trong đó tính cả phần đất bà V phải trả lại cho gia đình ông L là chủ quan, thiếu căn cứ và vượt quá yêu cầu đương sự. Dó đó, trường hợp này HĐXX phúc thẩm cần xem xét sửa bản án cấp sơ thẩm theo hướng xem xét buộc gia đình ông C, bà Liên phải trả lại cho gia đình nguyên đơn phần diện tích thực tế bị thiếu là 20,7m2 với tứ cận: Cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài và 0,95m, cạnh phía Bắc giáp đất hộ ông C, bà Liên dài 0,93m, cạnh phía Tây giáp đất hộ ông C, bà Liên dài 22m, cạnh phía Đông giáp đất bà V dài 22m. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L.

[2.2] Về hiện trạng đất tranh chấp và yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án theo hướng buộc gia đình bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn chứ không đồng ý tính trả bằng giá trị tiền của nguyên đơn.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, và Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh thấy rằng: Trên phần đất tranh chấp, ông C, bà Liên đã xây dựng các công trình kiên cố gồm hàng rào và 1 phần nhà ở gồm móng nhà, mái nhà, tường nhà ở. Hàng rào được xây dựng sát với nhà, do đó nếu phải tháo dỡ, di dời các công trình trên thì sẽ ảnh hưởng rất lớn đến kết cấu nhà ở của gia đình bị đơn, vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm xem xét buộc gia đình bị đơn trả bằng giá trị tiền cho gia đình nguyên đơn đối với phần đất lấn chiếm là phù hợp.

Do đó, HĐXXPT không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị Thúy V.

Hiện nay, cả bà Dương Thị Thúy V và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L đang sử dụng có phần diện tích lớn hơn đất được giao tại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, phần đất này chưa được UBND huyện K, tỉnh Hà Tĩnh giao cho ai, do đó Tòa án nhân dân huyện K không xem xét phần đất này là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Các yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá là 4.100.000 đồng *(bốn triệu một trăm nghìn đồng).*

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo, bị đơn Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của bà Dương Thị Thúy V được chấp nhận. Trả lại cho nguyên đơn bà Dương Thị Thúy V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L. Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Thúy H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Áp dụng Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, 228, khoản 1 Điều 273, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 4, khoản 5 Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 6, điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Thị Thúy V.

2.1. Giao cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L được sử dụng diện tích đất 20,7m^2 (kèm theo trích đo địa chính).

2.2 Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Dương Thị Thúy V số tiền: 93.150.000đ *(Chín ba triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng)* giá trị tương ứng với phần đất 20,7m^2

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Dương Thị Thúy V số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá là 4.100.000 đồng *(Bốn triệu một trăm nghìn đồng)* bà V đã tạm ứng trước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án. Trường hợp Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Dương Thị Thuý Vân thì phải chịu lãi đối với phần nghĩa vụ chậm thực hiện theo lãi suất 10%/năm theo quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L phải nộp 4.657.500đ (*Bốn triệu sáu trăm năm bảy nghìn năm trăm đồng*)án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Dương Thị Thúy V số tiền 300.000đ (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005271 ngày 03 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hà Tĩnh

Trả lại cho gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005331 ngày 22/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Bà Dương Thị Thúy V phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp 300.000đ tại biên lai số 0005333 ngày 28/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND huyện Kỳ Anh;
- Chi Cục THA huyện Kỳ Anh;
- Đương sự;
- Lưu HS, TDS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC0 THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Khắc Hoàng