TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2020/DS - PT
Ngày: 11- 3- 2020
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phượng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú
Ông Hồ Văn Luông

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Phương Lan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 174/2019/TLPT – DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2019/DS - ST ngày 09 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐPT - DS ngày 20/01/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2020/QĐ – PT ngày 14 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trương Văn Đ, sinh năm: 1978 (Có mặt).

1.2. Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L), sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/018) của bà Nguyễn Kim L: Ông Trương Văn Đ; Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1964

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2019) của bà Trần Thị H1: Ông Trần Văn H; Địa chỉ: ấp N, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H1: Ông Ngô Nhật L, trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hậu Giang.

3.2. Chị Trần Thị N, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

3.3. Anh Trần Lý H1, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

3.4. Chị Trần Thị M, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

3.5. Chị Hà Tuyết N1, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp N, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L).

4.2. Bị đơn ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L) trình bày: Ông và vợ ông là bà Nguyễn Kim L có nhận chuyển nhượng thửa đất 1261 diện tích 98 m^2 và thửa đất 1262 diện tích 74 m^2 thuộc tờ bản đồ số 13, tại ấp N, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hậu Giang.. Phần đất đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà Nguyễn Kim L. Do ông không ở tại phần đất nên trong quá trình sử dụng ông H (ở giáp ranh) xây dựng nhà lấn sang phần đất của ông tại thửa 1261 ngang trước khoảng 20 cm, dài 19,6 m, tại thửa 1262 ngang trước 20 cm, dài khoảng 13,4 m, ngang sau khoảng 01 m. Nay ông yêu cầu ông H trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm.

Bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Ông có phần đất thuộc thửa 1107, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp N, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hậu Giang, diện tích 300 m^2. Quá trình sử dụng ông có chuyển nhượng một phần, hiện tại phần đất của ông còn lại 185 m^2. Phần đất ông giáp ranh với ông Bạo và bà Liên, sau đó ông Bạo và bà Liên chuyển nhượng lại cho ông Đ thì ông không biết. Ông sử dụng theo đúng phần đất của ông nên không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ và bà L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Thị N, Trần Lý H1, Trần Thị M trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn H và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hà Tuyết N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số: 137/2019/DS - ST ngày 09 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (do ông Đ đại diện). Buộc ông Trần Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L giá trị phần đất tranh chấp với số tiền là 8.000.600đ (*Tám triệu sáu trăm đồng*).

Ổn định cho ông Trần Văn H sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 10,9 m^2, cụ thể như sau:

- Cạnh giáp thửa 1107 gồm 03 đoạn: đoạn 1 có chiều dài 0,92 m, đoạn 2 có chiều dài 14,96 m, đoạn 3 có chiều dài 17,01 m, tổng chiều dài cạnh là 32,89 m.

- Cạnh giáp thửa 1261 và 1262 gồm 05 đoạn: đoạn 1 có chiều dài 0,92 m, đoạn 2 có chiều dài 14,96 m, đoạn 3 có chiều dài 4,99 m, đoạn 4 có chiều dài 3,79 m, đoạn 5 có chiều dài 8,13 m, tổng chiều dài cạnh là 32,79 m.

- Cạnh giáp thửa 257: 0,90 m.

- Phía giáp đường Võ Thị Sáu: 0 m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chí phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 nguyên đơn ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L có đơn kháng cáo với nội dung:

1. Buộc ông Trần Văn H tháo dỡ các công trình đang sử dụng trái phép trên quyền sử dụng đất của ông Đ, bà L và trả lại diện tích và hiện trạng đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lấn chiếm

2. Buộc ông Trần Văn H bồi thường bằng tiền phần đất đã lấn chiếm theo giá thỏa thuận.

3. Giải quyết cắt một phần đất từ trước cho đến phần đất đã lấn chiếm tại thửa 1261 và 1262 cho trước sau cân đối, không để trước thì lớn, sau thì nhỏ rất khó cho việc sử dụng sau này.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Trần Văn H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét cho gia đình ông được ổn định sử dụng phần đất đã sử dụng từ trước đến nay, không đồng ý trả giá trị đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 137/2019/DS - ST của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Trần Thị N, chị Trần Thị M, anh Trần Lý H1, chị Hà Tuyết N1 có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa cấp phúc thẩm. Căn cứ vào quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, nguyên đơn ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L là hợp lệ và còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự

[2.1] Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính số: 06/2018 ngày 02/11/2018 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang xác định phần đất các bên tranh chấp có diện tích 10,9m^2. Diện tích đo đạc thực tế thửa 1261 và thửa 1262 của ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Thị L, có diện tích 158,7m^2; thửa 1107 của ông Trần Văn H có diện tích 234,6 m^2.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01332/QSDĐ ngày 14/4/2009, Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L tại thửa số 1261, diện tích 98m^2 loại đất ở đô thị có số đo cụ thể ngang trước giáp với lộ nhựa có số đo 5m, ngang sau giáp với thửa 1262 của ông Đ có số đo 5m. Nhưng theo đo đạc thực tế ngang sau của thửa 1261 và ngang trước của thửa 1262 tiếp giáp với nhau

chỉ còn 4.99m. Ngang sau của thửa 1262 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01333/QSDĐ ngày 14/4/2009 của ông Đ có số đo 5,7m, nhưng đo đạc thực tế chỉ còn 4,68m. Như vậy, đối chiếu với số đo thực tế tại hai thửa đất 1261 và 1262 của ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L thiếu so với diện tích đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 13,3m^2. Tuy nhiên, các bên chỉ ranh tranh chấp ngang sau của thửa 1262 có số đo 0,9m, dài 17,01m, ngang giáp với thửa 1261 có số đo 0,15m; tổng diện tích tranh chấp 10,9m^2.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00373/QSDĐ, ngày 17/7/2001 cấp cho hộ ông Trần Văn H và bà Trần Thị H1, tại thửa 1107, diện tích 300m^2, loại đất lâu năm. Theo lược đồ giải thửa chỉnh lý biến động do chuyển nhượng 88m^2, chuyển sang diện tích đất giao thông 27m^2, diện tích tại thửa 1107 còn lại 185m^2. Nhưng qua đo đạc thực tế thửa đất của ông H có diện tích 236,4m^2 (chưa tính diện tích đất hai bên đang tranh chấp). Cụ thể số đo cạnh ngang trước giáp với lộ nhựa (đường K) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,8m; đo thực tế 8,97m; Cạnh ngang sau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số đo 9,5; đo thực tế 14,23m. Diện tích đất của ông H qua đo đạc thực tế dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 49,6m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn B tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án, là chủ đất đã chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn H và ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L. Ông B xác định tại thời điểm ông H xây dựng công trình phụ lấn qua thửa đất của ông Đ và bà L, ông có can thiệp nhưng ông H vẫn tiến hành xây dựng. Lời làm chứng của ông Nguyễn Văn B phù hợp với thực tế đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số 06/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Hậu Giang, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Mặt khác, tại thời điểm ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hà Văn B1, ông H có ký giáp ranh. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn K (cha của ông Nguyễn Văn B) và ông Nguyễn Văn B năm 1999, ông Trần Văn H chỉ xây dựng căn nhà trước, giáp thửa 1261 của ông Trương Văn Đ. Đến năm 1999 ông Trần Văn H xây dựng phần nhà sau và các công trình phụ giáp với thửa 1262 của ông Đ, ông Đ không hay biết và cũng không có ký giáp ranh cho ông H xây dựng công trình. Như vậy, ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn H về việc lấn chiếm đất là có cơ sở, là đúng với quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L khởi kiện cho rằng ông Trần Văn H lấn ranh đất là có cơ sở. Tuy

nhiên, ông Đ và bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông H hoàn trả giá đất theo thỏa thuận là chưa có cơ sở, bởi ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không thể thỏa thuận giá đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 07/BĐS ngày 21/01/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất: 10,9m^2 x 734.000 đồng = 8.000.600 đồng để buộc ông H có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà L là có cơ sở. Do đó không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L).

[2.2] Ông Trần Văn H đã sửa chữa nhà lấn qua phần đất của ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L, diện tích 10,9m^2. Ông Trần Văn H kháng cáo yêu cầu được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L đang chấp, không đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất. Như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L, buộc ông H có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất lấn chiếm cho ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật và phải chịu chi phí tố tụng khác.

Buộc ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L) phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2019/DS - ST ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (do ông Đ đại diện). Buộc ông Trần Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L giá trị phần đất tranh chấp với số tiền là 8.000.600đ (*Tám triệu sáu trăm đồng*).

Ổn định cho ông Trần Văn H sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 10,9 m^2, cụ thể như sau:

- Cạnh giáp thửa 1107 gồm 03 đoạn: đoạn 1 có chiều dài 0,92 m, đoạn 2 có chiều dài 14,96 m, đoạn 3 có chiều dài 17,01 m, tổng chiều dài cạnh là 32,89 m.

- Cạnh giáp thửa 1261 và 1262 gồm 05 đoạn: đoạn 1 có chiều dài 0,92 m, đoạn 2 có chiều dài 14,96 m, đoạn 3 có chiều dài 4,99 m, đoạn 4 có chiều dài 3,79 m, đoạn 5 có chiều dài 8,13 m, tổng chiều dài cạnh là 32,79 m.

- Cạnh giáp thửa 257: 0,90 m.

- Phía giáp đường Võ Thị Sáu: 0 m.

"Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015".

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn H phải chịu 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

Ông Trương Văn Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0015889, ngày 04/7/2018 của Chị cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông H đã nộp tạm ứng kháng cáo theo biên lai thu số 0000794 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, được chuyển thành án phí.

Buộc ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L (Nguyễn Thị L) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0000796, ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, được chuyển thành án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn H phải chịu số tiền (xem xét thẩm định, đo vẽ lược đồ và thẩm định giá) 4.408.226 đồng (bốn triệu bốn trăm linh tám

nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng). Ông H nộp số tiền này tại Chi cục Thi hành án huyện T để hoàn trả cho ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Kim L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11/3/2020).

**** Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Phượng