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

Bản án số: 28/2021/DS-PT
Ngày: 04-5-2021
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Thẩm phán: Ông Lâm Bách

Bà Trần Thị Dịu

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc *"Đòi lại quyền sử dụng đất do bị lấn, chiếm"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1967 *(có mặt);*

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phú C, sinh năm 1981 *(vắng mặt);*

Địa chỉ: Đường N, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Ông Thái Văn L, sinh năm 1948 *(có mặt);*

- Bà Thái Thị Hoàng A, sinh năm 1991 *(có mặt);*

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Phạm Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Phú C trình bày:

Nguồn gốc đất bà N có được là của mẹ bà N là bà Võ Thị C (chết năm 2016) cho, tại phiên tòa sơ thẩm bà N khẳng định đất bà có được do sang nhượng lại của em bà và hiện nay đã sang tên cho bà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260, diện tích 201m^2, tờ bản đồ 28c, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Quá trình bà sử dụng đất, ông Thái Văn L lấn chiếm đất xây thành, bà Thái Thị Hoàng A lấn chiếm đất xây nhà, trong thời điểm ông L xây dựng bà có báo chính quyền giải quyết nhưng không đạt kết quả, nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà A phải giao trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Thái Văn L trình bày:

Nguồn gốc đất ông có được là của mẹ ông tên Nguyễn Thị T (chết năm 2006) cho ông 01 phần, bà Thái Thị H 01 phần. Phần bà H hiện nay đã cho con gái bà tên Thái Thị Hoàng A, các bên đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng do quy chủ cấp nhầm diện tích nên hiện nay thửa đất gắn liền nhà ông L thì đứng tên bà Thái Thị Hoàng A, còn thửa đất gắn liền nhà bà A thì đứng tên ông L. Do ông L với bà A là cậu cháu trong gia đình nên chưa làm thủ tục chuyển đổi tên cho nhau trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất ông L có 1 đoạn hàng rào dây kẽm gai, khi ông tháo dở hàng rào kẽm gai xây tường thành thì xảy ra tranh chấp giữa ông với bà N, bà N cho rằng ông L xây thành lấn chiếm đất bà, ông L cho rằng ông không có lấn chiếm, nên ông không đồng ý giao trả lại đất theo yêu cầu của bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – bà Thái Thị Hoàng A trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Ngoại bà tên Nguyễn Thị T (chết năm 2006) cho mẹ bà tên Thái Thị H, mẹ bà cho lại cho bà và cho ông Thái Văn L 01 thửa kế bên đất của bà. Đất này hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do UBND xã quy chủ cấp nhầm diện tích nên thửa đất gắn liền nhà bà thì đứng

tên ông Thái Văn L, còn thửa đất gắn liền nhà của ông Thái Văn L thì đứng tên bà Thái Thị Hoàng A. Do bà A với ông L là cậu cháu trong gia đình nên không làm thủ tục chuyển đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2019, bà A xây vách, bà N trực tiếp đóng cọc xác định ranh giới đất và có chứng kiến khi bà xây dựng nhà. Nay bà N cho rằng bà xây lấn chiếm đất thì bà không đồng ý với yêu cầu của bà N. Nếu Tòa án đo đạc xác định bà xây nhà có lấn chiếm đất bà N thì bà đồng ý chịu trách nhiệm về phần xây lấn chiếm; còn phần ông L có xây lấn đất bà N thì ông L chịu trách nhiệm với bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175, Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203, khoản 2 Điều 206 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về yêu cầu ông Thái Văn L, bà Thái Thị Hoàng A trả lại đất lấn chiếm.

- Buộc ông Thái Văn L bồi thường cho bà Phạm Thị N số tiền 476.000 đồng, trị giá diện tích 1.7m^2 đất lấn chiếm.

- Buộc bà Thái Thị Hoàng A bồi thường cho bà Phạm Thị N số tiền 196.000 đồng, trị giá diện tích 0.7m^2 đất lấn chiếm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N đối với ông Thái Văn L và bà Thái Thị Hoàng A. Tòa án cấp sơ

thẩm thẩm định diện tích đất bị lấn chiếm không chính xác và định giá quyền sử dụng đất bị lấn chiếm không đúng với giá trị thực tế.

+ Buộc ông Thái Văn L phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm cho bà Phạm Thị N 4.030.000đ tương ứng diện tích đất lấn chiếm là 3,1m^2.

+ Buộc bà Thái Thị Hoàng A phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm cho bà Phạm Thị N 1.300.000đ tương ứng diện tích đất lấn chiếm là 01m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng

[1.1] Bà Phạm Thị N ủy quyền cho ông Phạm Phú C, ông C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Bà Phạm Thị N đồng ý tự mình tham gia tố tụng không cần sự có mặt của ông C tại phiên tòa; Tòa án xét thấy ông C được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N trong thời hạn kháng cáo, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của bà N hợp lệ được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét. Tại phiên tòa, bà Phạm Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Bà Phạm Thị N tranh luận: Quyền sử dụng đất của bà bị ông Thái Văn L và bà Thái Thị Hoàng A lấn chiếm, bà N nhất trí diện tích lấn chiếm theo kết quả thẩm định của Tòa án cấp phúc thẩm. Bà N yêu cầu ông Thái Văn L và bà Thái Thị Hoàng A phải tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm; Trường hợp không tháo dỡ thì phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tương ứng là 15.000.000đ/m^2.

[2.2] Ông Thái Văn L, bà Thái Thị Hoàng A nhất trí kết quả thẩm định và định giá của Tòa án cấp phúc thẩm, đồng ý bồi thường giá trị đất lấn chiếm cho bà Phạm Thị N tương ứng đất lấn chiếm là 1.300.000đ/m^2.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thừa quan hệ pháp luật tranh chấp. Trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn, chiếm nên Tòa

án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm".

[3.2] Tòa án cấp sơ thẩm thành lập hội đồng thẩm định đất chưa chính xác. Kết quả thẩm định ranh giới đất tại giai đoạn xét xử phúc thẩm cho thấy: Diện tích đất của ông Thái Văn L đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Hoàng A; Diện tích đất của bà Thái Thị Hoàng A đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn L. Giữa ông L và bà Hoàng A có mối quan hệ họ hàng và họ không tranh chấp nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần ranh giới đất thực tế ông L cũng như bà Hoàng A đang sử dụng, có xây công trình, vật kiến trúc lấn sang phần đất của bà N để buộc những người đang sử dụng đất thực tế có lấn, chiếm đất thì phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường.

[3.3] Phần diện tích đất bà Thái Thị Hoàng A đang sử dụng theo bản án sơ thẩm xác định lấn chiếm của bà Phạm Thị N là 0,7m^2 nhưng kết quả thẩm định tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm xác định bà Thái Thị Hoàng A đang sử dụng lấn, chiếm của bà Phạm Thị N 1m^2 đất trị giá 1.300.000đ được xác định bởi các điểm 9, 15, 16 (Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 19/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận).

[3.4] Phần diện tích đất ông Thái Văn L đang sử dụng theo bản án sơ thẩm xác định lấn chiếm của bà Phạm Thị N là 1,7m^2 nhưng kết quả thẩm định cấp phúc thẩm xác định phần đất ông Thái Văn L đang sử dụng lấn chiếm của bà Phạm Thị N là 3,1m^2 trị giá 4.030.000đ được xác định bởi các điểm 2, 3, 16, 15, 18 (Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 19/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận).

[3.5] Bà Phạm Thị N cho rằng ranh giới đất hướng tây của bà giáp hướng đông đất của ông L, bà A đã bị ông L, bà A lấn được xác định bằng các điểm 2, 17, 14, 10 (Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 19/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận) hiện nay ông L, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà N không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Các thửa đất của ông L, bà A cũng như bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không ai khiếu nại về ranh, mốc giới vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Phạm Thị N yêu cầu ông L, bà A phải tháo dỡ phần vật kiến trúc là tường gạch xây trên diện tích lấn chiếm để trả lại diện tích đất cho bà N không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận vì quá trình ông L, bà A xây dựng tường rào bà N không phản đối, không yêu cầu cơ quan chức năng lập biên bản, xử lý; Phần diện tích của bà N tiếp giáp với tường

xây hiện hữu của ông L, bà A (phần lấn chiếm của bà N) vẫn còn đất trống; Việc tháo dỡ vật kiến trúc sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với việc bồi hoàn giá trị đất lấn chiếm nên Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Thái Văn L, bà Thái Thị Hoàng A phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N.

[4] Từ những phân tích lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án theo đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N được Tòa án chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí sơ thẩm cũng như phúc thẩm dân sự. Bà Thái Thị Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ nhưng xác định ông Thái Văn L sinh năm 1968 là chưa chính xác. Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông Thái Văn L sinh năm 1948 nên ông L được miễn án phí sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Tổng chi phí thẩm định, định giá tại giai đoạn xét xử sơ thẩm và phúc thẩm là 8.196.000đ. Căn cứ diện tích đất ông Thái Văn L và bà Thái Thị Hoàng A lấn, chiếm của bà Phạm Thị N nên ông Thái Văn L phải chịu 6.147.000đ; bà Thái Thị Hoàng A phải chịu 2.049.000đ. Bà Phạm Thị N không phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 khoản 2, Điều 147 khoản 1, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 khoản 1 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N đối với ông Thái Văn L và bà Thái Thị Hoàng A về việc đòi lại quyền sử dụng đất bị, lấn chiếm.

2.1. Buộc ông Thái Văn L phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Phạm Thị N giá trị quyền sử dụng 3,1m^2 đất lấn chiếm là 4.030.000đ. Ông Thái Văn L được

quyền sử dụng 3,1m^2 đất, trên phần đất có tường xây của ông L được xác định bởi các điểm 2, 3, 16, 15, 18 (Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 19/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận).

2.2. Buộc bà Thái Thị Hoàng A phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Phạm Thị N giá trị quyền sử dụng 01m^2 đất lấn chiếm là 1.300.000đ. Bà Thái Thị Hoàng A được quyền sử dụng 01m^2 trên phần đất có tường xây của bà A được xác định bởi các điểm 9, 15, 16 (Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 19/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận).

3. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

3.1. Ông Thái Văn L phải chịu 6.147.000đ và phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 6.147.000đ cho bà Phạm Thị N.

3.2. Bà Thái Thị Hoàng A phải chịu 2.049.000đ và phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 2.049.000đ cho bà Phạm Thị N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Nghĩa vụ chịu án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Thái Văn L được miễn án phí.

- Bà Thái Thị Hoàng A phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị N không phải chịu án phí được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022349 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N.

4.2. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Phú C 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022692 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 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 các Điều 6, 7

và 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.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 04/5/2021)./.

Nơi nhận:
- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên