

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 83/2021/ DS-PT

Ngày 03-8-2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp về bồi thường thiệt hại
do tài sản bị xâm phạm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thọ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Vinh; bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hải, kiểm sát viên.

Ngày 03/8/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/DSPT ngày 05 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS- ST ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện L G, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2021/QĐ- PT ngày 05/7/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 132/2021/QĐ- PT ngày 26/7/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Thu H, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

- *Các đồng bị đơn:*

1. Anh Hoàng Văn S, sinh năm 1983 (có mặt);

2. Chị Hoàng Thị M, sinh năm 1991 (vắng mặt) do anh Hoàng Văn S, sinh năm 1983 đại diện theo ủy quyền (có mặt)

Đều cùng địa chỉ: Thôn A, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Hoàng Văn S:* Luật sư Giáp Tuấn Thơ – Văn phòng luật sư Phạm Xuân Anh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện L G, tỉnh Bắc Giang. Do ông Nguyễn Khánh H - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo văn bản ủy quyền số 4703/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 (vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang. Do ông Nguyễn Văn MH - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L G là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

3. Chị Lê Thị Thu HN, sinh năm 1992 (là con bà Dương Thị Thu H vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn V S, xã T D, huyện L G, tỉnh Bắc Giang

4. Ông Chu Quốc Đ, sinh năm 1960 (vắng mặt);

5. Bà Trần Thị TT, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn K S, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

6. Bà Lê Thị VN, sinh năm 1950 (vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn K S, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bà Dương Thị Thu H trình bày:

Ngày 13/11/2015, bà và con gái là Lê Thị Thu H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M diện tích đất là 197,1m² (đất ở 90m²; đất TGLN 107,1m²) tại thửa số 79, tờ bản đồ số 19; địa chỉ thửa đất: Thôn A, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất chuyển nhượng cho hộ anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M có số đo các cạnh như sau: Phía đông 8.0m; Phía tây 6.42m; Phía nam 18.98m + 1.0m + 6,72m; Phía bắc 24,4m (giáp đất còn lại của bà Dương Thị Thu H). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực ngày 16/11/2015 theo đúng quy định của pháp luật và được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2016 mang tên Hoàng Văn S và Hoàng Thị Mai theo trích lục chính lý bản đồ địa chính được phê duyệt ngày 30/10/2015.

Tháng 10/2016 anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M tự ý xây tường gạch chỉ cạnh tiếp giáp đất của bà phía sau nhà ở của anh Hoàng Văn S. Bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định ngày 06/11/2020 diện tích đất nhà anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M thừa ra 16m² nên bà yêu cầu Tòa án buộc anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M trả lại cho bà diện tích đất thừa ra này so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 197,1m² mà anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M được bà chuyển nhượng với giá 5.000.000đồng/m², trường hợp anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M không đồng ý với giá này thì đề nghị tháo dỡ công trình trả lại đất cho bà. Ngoài ra bà còn yêu cầu anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M bồi thường thiệt hại 01 giếng khoan trị giá 10.000.000đồng do anh Hoàng Văn S chị Hoàng Thị M hỏi bà cho mượn dùng nhờ vào năm 2016 nhưng sau đó anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M đã làm hỏng giếng khoan mượn của bà.

Ngoài các yêu cầu nêu trên, bà không có yêu cầu nào khác.

Tại bản khai ngày 15/12/2017, ngày 19/02/2020 và các lời khai tiếp sau, đồng bị đơn anh Hoàng Văn Sơn, chị Hoàng Thị Mai trình bày:

Ngày 13/11/2015, bà Dương Thị Thu HG và con gái là Lê Thị Thu Hn có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh diện tích đất là 197,1m² (đất ở 90m²; đất TCLN 107,1m²) tại thửa số 79 tờ bản đồ số 19; địa chỉ thửa đất: Thôn Ô Chương, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực theo đúng quy định của pháp luật và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2016 mang tên Hoàng Văn S và Hoàng Thị Mai theo trích lục chính lý bản đồ địa chính được phê duyệt ngày 30/10/2015.

Tháng 10/2016, vợ chồng anh, chị xây nhà và công trình trên đất đúng ranh giới, mốc giới đất của mình được cấp, không lấn sang ranh giới đất của bà Dương Thị Thu H như bà Dương Thị Thu H khởi kiện. Vị trí đất tranh chấp mà phía bà Dương Thị Thu H cho rằng hộ gia đình anh lấn chiếm nằm trong Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mà hộ gia đình anh được cấp. Do đó nay bà Dương Thị Thu H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh, chị phải trả lại diện tích 16m² đất theo mức giá 5.000.000 đồng/m² hoặc tháo dỡ công trình trả lại đất cho bà Dương Thị Thu H, anh chị không đồng ý.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H yêu cầu vợ chồng anh bồi thường 01 giếng khoan bằng tiền trị giá 10.000.000 đồng anh, chị không đồng ý. Vợ chồng anh, chị không dùng nhờ giếng khoan và không làm hỏng giếng khoan của bà Dương Thị Thu H. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H.

Tại bản khai ngày 15/02/2019, ngày 27/5/2020 chị Lê Thị Thu H trình bày:

Chị là con gái bà Dương Thị Thu H. Năm 2015, chị cùng bà Dương Thị Thu H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M với diện tích đất là 197,1m² tại thửa 79, tờ bản đồ số 19; địa chỉ thửa đất: Thôn A, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực ngày 16/11/2015 theo đúng quy định của pháp luật và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2016 cho anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M theo trích lục chính lý bản đồ địa chính được phê duyệt ngày 30/10/2015. Các bên đều không có khiếu nại hoặc ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án hoà giải, xét xử vắng mặt chị và gửi các văn bản tố tụng thông qua bà Dương Thị Thu H.

Tại công văn số 06/UBND-TP ngày 20/01/2021, ông Nguyễn Văn MH đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn V trình bày:

Theo bản đồ địa chính năm 2000 lưu tại Ủy ban nhân dân thị trấn V, bà Dương Thị Thu H được sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19, diện tích 728,8m², đã được Ủy ban nhân dân huyện L G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2002;

Năm 2012, bà Dương Thị Thu H làm thủ tục tách 95m², trong đó: (đất ở 50m², đất TCLN: 45m²) để chuyển nhượng cho ông Dương Văn Đ. Sau khi tách thửa để chuyển nhượng cho ông Dương Văn Đ thì thửa đất còn lại của bà Dương Thị Thu H sử dụng là thửa số 65, tờ bản đồ số 19, diện tích 633,8m², trong đó:

Đất ở 310m^2 , đất TCLN: $323,8\text{m}^2$. Năm 2015, bà Dương Thị Thu H tiếp tục tách thửa chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng bà Dương Thị Thu H sử dụng thửa đất còn lại là thửa đất số 75, tờ 19, diện tích $341,7\text{m}^2$, trong đó: Đất ở: 172m^2 , đất TCLN: $169,7\text{m}^2$.

Ông Hoàng Văn S và vợ là bà Hoàng Thị M sử dụng thửa đất số 79, tờ 19, diện tích $197,1\text{m}^2$, trong đó: (đất ở: 90m^2 , đất TCLN: $107,1\text{m}^2$) nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Dương Thị Thu H năm 2015. Trong quá trình tranh chấp, kiểm tra hiện trạng hộ anh Hoàng Văn S sử dụng diện tích 212m^2 , tăng $14,9\text{m}^2$ so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận. Nguồn gốc $14,9\text{m}^2$ đất mà anh Hoàng Văn S đang sử dụng này không thuộc quyền sử dụng đất của hộ anh Hoàng Văn S và không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Dương Thị Thu H. Do bận công việc nên Ủy ban nhân dân thị trấn V xin phép vắng mặt không tham gia hòa giải, không tham gia phiên xét xử cùng toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại văn bản ngày 20/01/2021, ông Nguyễn Khánh H là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L G trình bày:

+ Đối với hộ bà Dương Thị Thu H:

Theo bản đồ thị trấn V đo đạc năm 2000, đất bà Dương Thị Thu H được thể hiện tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19, diện tích $728,8\text{m}^2$, đã được Ủy ban nhân dân huyện L G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2002, mục đích sử dụng: Đất ở 360m^2 , đất TCLN: $368,8\text{m}^2$, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Năm 2012, bà Dương Thị Thu H làm thủ tục tách 95m^2 , trong đó: (đất ở 50m^2 , đất TCLN: 45m^2) để chuyển nhượng cho ông Dương Văn Đ. Sau khi tách thửa để chuyển nhượng cho ông Dương Văn Đ thì thửa đất còn lại của bà Dương Thị Thu H là thửa số 65, tờ bản đồ số 19, diện tích $633,8\text{m}^2$, trong đó: Đất ở 310m^2 , đất TCLN: $323,8\text{m}^2$.

Đến năm 2015, bà Dương Thị Thu H làm thủ tục tách thửa đất số 65, tờ bản đồ số 19, diện tích $633,8\text{m}^2$, trong đó: (đất ở 310m^2 , đất TCLN: $323,8\text{m}^2$) thành 03 thửa đất mới như sau: Thửa đất số 75, tờ 19, diện tích $341,7\text{m}^2$, trong đó: Đất ở: 172m^2 , đất TCLN: $169,7\text{m}^2$; Thửa đất số 76, tờ 19, diện tích 95m^2 , trong đó: Đất ở: 48m^2 , đất TCLN: 47m^2 ; Thửa đất số 79, tờ 19, diện tích $197,1\text{m}^2$, trong đó: Đất ở: 90m^2 , đất TCLN: $107,1\text{m}^2$.

Bà Dương Thị Thu H đã chuyển nhượng thửa đất số 76, tờ 19, diện tích 95m^2 , trong đó: Đất ở: 48m^2 , đất TCLN: 47m^2 cho người khác và chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn S, vợ là bà Hoàng Thị M thửa đất số 79, tờ 19, diện tích $197,1\text{m}^2$, trong đó: (đất ở: 90m^2 , đất TCLN: $107,1\text{m}^2$) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2016.

Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Thu H là đúng trình tự, thủ tục của Luật đất đai năm 1993; 2003, 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày 06/11/2020, Hội đồng định giá và thẩm định tại chỗ đã tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Dương Thị Thu H theo ranh giới, mốc giới hộ gia đình bà Dương Thị Thu H tự xác định, diện tích hiện trạng là $341,9\text{m}^2$, tăng $0,2\text{m}^2$ so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận.

Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất hộ bà Dương Thị Thu H, chưa xây dựng nhà ở và các công trình trên đất, các mốc ranh giới giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề rõ ràng, đã xây dựng tường bao ngăn cách. (phần ranh giới giáp ranh giữa hộ bà Dương Thị Thu H và hộ anh Hoàng Văn S được xác định là một đường thẳng, hộ anh Hoàng Văn S đã xây dựng nhà ở 2 tầng và tường bao kiên cố ngăn cách).

+ Đối với hộ ông Hoàng Văn S:

Ông Hoàng Văn S, vợ là bà Hoàng Thị M sử dụng thửa đất số 79, tờ 19, diện tích $197,1\text{m}^2$, trong đó: (đất ở: 90m^2 , đất TCLN: $107,1\text{m}^2$) nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Dương Thị Thu H năm 2015, thửa đất có các cạnh như sau:

- + Phía đông rộng 8m, giáp đường giao thông;
- + Phía Tây rộng 6,42m, giáp đất ở ông Chu Quốc Đạt;
- + Phía bắc dài 24,4m, giáp đất ở còn lại của bà Dương Thị Thu H đang sử dụng;
- + Phía nam dài 26,7m, giáp đất ở hộ bà H và hộ ông Phùng Văn C.

Ngày 06/11/2020, Hội đồng định giá và thẩm định tại chỗ đã tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của hộ anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M theo ranh giới, mốc giới hộ gia đình xác định, diện tích đất theo hiện trạng là $198,5\text{m}^2$,

tăng 1,4m² so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận, thửa đất có các cạnh như sau:

- + Phía đông rộng 8m, giáp đường giao thông;
- + Phía tây rộng 6,0m, giáp đất ở ông Chu Quốc Đ.
- + Phía bắc dài 23,6m, giáp đất ở bà Dương Thị Thu H đang sử dụng;
- + Phía nam, dài 26,5m, giáp đất ở hộ bà H và hộ ông Phùng Văn C.

Hiện trạng sử dụng đất của hộ anh Hoàng Văn S, đã xây dựng nhà ở 2 tầng kiên cố, các mốc ranh giới giáp ranh các chủ sử dụng đất liền kề rõ ràng, đã xây dựng tường bao kiên cố ngăn cách. (Phần ranh giới giáp hộ bà Dương Thị Thu H được xác định là một đường thẳng, anh Hoàng Văn S đã xây dựng nhà ở liền kề làm mốc ranh giới ngăn cách 2 hộ).

Vị trí đất bà Dương Thị Thu H cho rằng hộ anh Hoàng Văn S lấn chiếm có diện tích 30,4m². Khi đo đạc, thẩm định theo vị trí bà Dương Thị Thu H xác định nằm trong phần diện tích đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M. Phần diện tích đất này không nằm trong diện tích thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 341,7m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Thu H.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế việc sử dụng đất của hộ ông anh Hoàng Văn S và hộ bà Dương Thị Thu H sử dụng ổn định, ranh giới, mốc giới rõ ràng (*phần ranh giới giáp nhau đã xây dựng nhà ở và tường bao ngăn cách*). Do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện L G xem xét, giải quyết theo hướng giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2019 và biên bản xác minh ngày 16/10/2020 bà Lê Thị VN trình bày: Bà xác định ranh giới, mốc giới đất của bà liền kề với đất của bà Dương Thị Thu H, anh Hoàng Văn S đã được xây tường bao kiên cố ngăn cách từ trước khi bà Dương Thị Thu H chuyển nhượng đất cho anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M và ranh giới, mốc giới nêu trên xây đúng ranh giới, không có tranh chấp gì. Nay là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì bà không có yêu cầu độc lập hay phản tố gì về vụ án tranh chấp giữa bà Dương Thị Thu H với anh Hoàng Văn S. Bà không biết việc anh Hoàng Văn S có mượn và làm hỏng giếng của bà Dương Thị Thu H hay không, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án hòa giải và xét xử vắng mặt.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2019, biên bản xác minh ngày 16/10/2020 và biên bản làm việc ngày 06/01/2021 ông Chu Quốc Đ và bà Trần Thị TT trình bày: Trước đây phần đất giáp ranh của gia đình ông, bà với gia đình bà Dương Thị Thu H là dây tre. Theo ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/11/2020 thì diện tích $2,2m^2$ nằm ngoài diện tích hộ anh Hoàng Văn S được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận và cũng nằm ngoài diện tích đất của bà Dương Thị Thu H được Nhà nước cấp. Ông bà khẳng định diện tích $2,2m^2$ hoàn toàn nằm trên phần đất của gia đình ông bà. Do ông bà không sử dụng gì đến phần đất này nên vẫn giữ nguyên hiện trạng. Ông bà không có yêu cầu giải quyết tranh chấp $2,2m^2$ với gia đình anh Hoàng Văn S.

Về việc anh Hoàng Văn S có dùng nhờ giếng và làm hỏng giếng khoan của bà Dương Thị Thu H hay không thì ông bà không biết sự việc này. Vợ chồng ông bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 21/3/2018 và ngày 29/3/2019 theo yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn có đơn kháng cáo. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 118/2019/DS-PT ngày 29/10/2019 của Tòa án án dân tỉnh Bắc Giang đã hủy bản án sơ thẩm, lý do hủy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai vị trí đất tranh chấp, không đúng ý chí của nguyên đơn.

* Sau khi Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang thụ lý lại vụ án, ngày 06/11/2020 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Do vẽ hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ (bằng máy) và đã có sơ đồ chồng ghép, sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất với bản đồ địa chính thị trấn V đo đạc năm 2000. Vị trí đất tranh chấp mà bà Dương Thị Thu H xác định là hình tam giác ABC. Số liệu đo cụ thể: Cạnh AC = 24,9m, cạnh CB = 25,2m, cạnh BA = 2,38m. Tổng diện tích tranh chấp khi đo đạc là $30,4m^2$.

Trên diện tích đất tranh chấp này anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M đã xây dựng công trình kiên cố. Theo biên bản định giá ngày 06/11/2021 của Hội đồng định giá như sau:

- Giá đất tại nơi có tranh chấp có giá 4.000.000đồng/ m^2 ;

- Tài sản nằm trên đất tranh chấp gồm: một phần diện tích của 01 nhà cấp 3 loại 2 xây năm 2016 có tổng diện tích $195,15\text{m}^2 \times 4.180.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 85\% = 639.368.000\text{đồng}$;

- Bán mái tôn: 7.805.000đồng; tường gạch xây 110 giá 3.198.000đồng, lưới B40 760.000đồng, tường cay vôi 737.000đồng.

Qua xem xét, thẩm định không thấy giếng khoan. Hội đồng định giá tài sản không định giá.

Tổng giá trị tài sản 705.868.000đồng.

Với nội dung vụ án như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện L G, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26; 35; 91; 93; 96; 97; 147; 157; 165; 227; 228; 235; 264; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 17, 26, 98; 99; 100, 166, 167, 168, 169, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 115, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 265, 266; 604, 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm b, khoản 1, Điều 24; Điều 26; Điều 27 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H về việc yêu cầu anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M phải trả lại diện tích $14,9\text{m}^2$ đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19 tại thôn Ô Chương, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H về việc yêu cầu anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M phải bồi thường thiệt hại về tài sản chiếc giếng khoan trị giá 10.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/3/2021 bà Dương Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo: Bà chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M 197m^2 đất nhưng hiện trạng anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M đang sử dụng 212m^2 là không đúng.

Năm 2016, anh Hoàng Văn S có dùng nhờ của bà 01 giếng khoan sau đó anh Hoàng Văn S tháo ống làm hỏng giếng khoan.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xem xét, giải quyết cho bà đúng sự thật của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Dương Thị Thu H không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện, anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M không thay đổi, bổ sung quan điểm ban đầu, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Bà Dương Thị Thu H trình bày:

Năm 2015 bà chỉ chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M 197,1m² đất. Trong quá trình sử dụng anh Hoàng Văn S đã xây nhà lấn chiếm sang phần đất còn lại của bà. Hiện tại anh Hoàng Văn S đang sử dụng 212m² đất là không đúng với diện tích đã nhận chuyển nhượng của bà (thừa 14,9m²). Năm 2015 anh Hoàng Văn S có trực tiếp sang hỏi bà cho dùng nhờ 01 giếng khoan, nhưng sau đó anh Hoàng Văn S đã tháo toàn bộ ống hút làm hỏng giếng khoan. Kết quả định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang với mức giá đất 5.000.000 đồng/m² bà không đồng ý. Tuy nhiên, sau khi có kết quả định giá của Hội đồng định giá bà không có khiếu nại và không yêu cầu định giá lại. Bà giữ nguyên quan điểm yêu cầu anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M trả 14,9m² đất đã lấn chiếm tại thửa số 75, tờ bản đồ số 19, thôn A, thị trấn V, huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

Buộc anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M phải bồi thường thiệt hại 01 giếng khoan, trị giá 10.000.000đồng.

Luật sư Giáp Tuấn Thor trình bày:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Thu H, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H là có căn cứ. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của bà Dương Thị Thu H: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ không xác định được và không thấy có giếng khoan nên không có căn cứ để chứng minh anh Hoàng Văn S mượn và làm hỏng giếng khoan của bà Dương Thị Thu H.

Anh Hoàng Văn S trình bày: Đồng ý với ý kiến của Luật sư Giáp Tuấn Thor không thay đổi, bổ sung.

Luật sư và các đương sự không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:* Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; thực hiện việc giao thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự theo đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm c khoản 1 Điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự; thực hiện việc gửi hồ sơ vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu tham gia phiên tòa; việc gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người kháng cáo, người liên quan đến việc kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 290, Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:* Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm: Xét xử đúng, đủ thành phần theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; trình tự thủ tục tại phiên tòa đúng quy định tại các Điều 297, 298, 302, 303, 305, 306 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa:* Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các việc khác theo đúng quy định tại Điều 237 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với đương sự:

Nguyên đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn.

Bị đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền, nghĩa vụ của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Quan điểm về việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hương Giang. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

Bà Trần Thị Hương G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Hoàng Thị M là bị đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho anh Hoàng Văn S đại diện. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng họ đều không có liên quan đến kháng cáo, việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Hoàng Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 294, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của bà Trần Thị Hương G, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Kháng cáo yêu cầu anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M phải trả lại 14,9m² đất, Hội đồng xét xử thấy:

- Năm 2015, bà Dương Thị Thu H làm thủ tục tách thửa đất số 65, tờ bản đồ số 19, diện tích 633,8m², trong đó: (đất ở 310m², đất TCLN: 323,8m²) thành 03 thửa đất. Hiện nay bà đang quản lý, sử dụng thửa đất số 75, tờ 19, diện tích 341,7m², trong đó: Đất ở: 172m², đất TCLN: 169,7m²; bà Dương Thị Thu H không có khiếu kiện phản đối sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Dương Thị Thu H năm 2015 có giá trị pháp lý. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 06/11/2020, xác định được: Diện tích đất hộ bà Dương Thị Thu H đang sử dụng hiện trạng là 341,9m², tăng 0,2m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Dương Thị Thu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hộ anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M sử dụng thửa đất số 79, tờ 19, diện tích 197,1m², trong đó: (đất ở: 90m², đất TCLN: 107,1m²) nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Dương Thị Thu H năm 2015.

- Theo kết quả đối chiếu giữa số liệu đo đạc hiện trạng ngày 06/11/2020 và bản đồ đo đạc trích đo ngày 30/10/2015 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Hoàng Văn S cho thấy: Hộ anh Hoàng Văn S đang sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chồng lấn lên đất hộ bà Dương Thị Thu H. Diện tích 14,9m² bà Dương Thị Thu H cho rằng hộ anh Hoàng Văn S lấn chiếm của bà thì trong đó 12,7m² đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

hộ anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 2,2m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ anh Hoàng Văn S nhưng cũng không thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 19, bà Dương Thị Thu H không có quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đất này. Mặt khác qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2020 cũng xác định được diện tích đất bà Dương Thị Thu H đang sử dụng trên thực tế không thiếu so với diện tích đất mà bà Dương Thị Thu H được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H buộc anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M phải trả 14,9m² đất lấn chiếm là không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H là đúng quy định tại Điều 6, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 166 Luật đất đai.

[2.2]. Kháng cáo của bà Dương Thị Thu H yêu cầu anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M bồi thường giá trị 01 giếng khoan trị giá 10.000.000đồng. Hội đồng xét xử thấy: Bà Dương Thị Thu H khai: Năm 2016, anh Hoàng Văn S có sang hỏi bà cho mượn dùng nhờ 01 giếng khoan, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có ai chứng kiến. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm, bà Dương Thị Thu H không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu này, anh Hoàng Văn S không thừa nhận việc mượn và làm hỏng giếng khoan của bà Dương Thị Thu H. Tòa án đã xác minh nhưng không có căn cứ chứng minh anh Hoàng Văn S có mượn và làm hỏng giếng khoan là tài sản của bà Dương Thị Thu H. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2020 xác định không thấy giếng khoan trên phần diện tích đất của bà Dương Thị Thu H. Do bà Dương Thị Thu H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc anh Hoàng Văn S, chị Hoàng Thị M mượn và làm hỏng giếng khoan của bà nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà Dương Thị Thu H. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu H là đúng quy định tại Điều 6, Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS- ST ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

Các quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự không có kháng cáo có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Bà Dương Thị Thu H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148; Điều 293; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS- ST ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện L G, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Dương Thị Thu H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí ghi tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002923 ngày 25/3/2021. Xác nhận bà Dương Thị Thu H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện L G;
- Chi cục THADS huyện L G;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Nguyễn Xuân Thạo