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

Bản án số: 22/2018/DS-PT
Ngày: 29/11/2018
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Loan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và bà Từ Thị Hải Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thuý

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Nguyễn Thị Hường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 15/2018/TLPT- DS ngày 22/10/2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS – ST ngày 23 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 923/2018/QĐ-PT ngày 9/11/2018, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T;

Địa chỉ: khu phố 5, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình

-*Bị đơn:* Ông Phạm Hà H và bà Đoàn Thị T;

Địa chỉ: khu phố 5, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình;

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

Ông Nguyễn Sơn T và bà Hoàng Thị H;

Địa chỉ: khu phố 5, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 06/9/1993 ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T được UBND huyện Quảng T cấp đất theo quyết định số 632/QĐ-UB ngày 06/9/1993 về việc giao đất làm nhà ở cho ông Nguyễn Văn L với diện tích 215m^2, theo đó kích thước của mỗi cạnh trong quyết định được thể hiện: chiều Bắc – Nam dài 25m, chiều Đông – Tây dài 8,5m. Đến năm 2004, ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 390110 được UBND huyện Quảng T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/11/2004

mang tên Nguyễn Văn L và Phan Thị T thì ông, bà được sử dụng diện tích 297,2m^2 đất (trong đó có 203,6m^2 đất ở và 93,6m^2 đất tạm giao thuộc quy hoạch giao thông) thuộc tờ bản đồ số 18, số thửa 03 tại khu phố 5, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình (bao gồm diện tích đất ông được cấp tại quyết định số 632/QĐ-UB ngày 06/9/1993 và phần diện tích đất công ở cạnh phía Đông, tiếp giáp đường nội thị sau khi hợp thức hoá có diện tích 297,2m^2)

Năm 1994 ông tiến hành làm móng và xây nhà trên phần đất đã được giao, đến 1995 thì hoàn thành tầng 1. Theo mô tả của ông L thì phần xây dựng cạnh phía Tây của ngôi nhà (tiếp giáp đất nhà ông H, bà T) có đổ bê tông, cốt thép 02 ô văng cửa sổ, kích thước: chiều dài 1,2m, rộng 24cm, dày 07cm; khoảng cách giữa tường nhà và phần móng 15 cm; ô văng cách tường nhà 24 cm. Đến năm 2010 thì xây dựng xong tầng 2.

Đến năm 2010, ông L, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sơn T và bà Hoàng Thị H một phần diện tích đất của cạnh phía Nam của thửa đất số 03 với diện tích 115m^2. Đến năm 2013 ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T lại tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sơn T và bà Hoàng Thị H một phần diện tích đất của cạnh phía Tây tiếp giáp thửa đất của ông H, bà T (phần đất hiện đang tranh chấp).

Hộ liền kề với thửa đất của ông L ở cạnh phía Tây là nhà của ông Phạm Hà H và bà Đoàn Thị T. Tháng 5/2015, ông H, bà T làm nhà, xây tường gạch sát với bức tường của nhà ông, và xây đè lên hai ô văng cửa sổ đã có trước của ông L. Lúc ông H xây dựng, ông L có báo chính quyền địa phương là UBND phường Ba Đ (tài liệu các bên cung cấp không thể hiện sự can thiệp của chính quyền địa phương) về nội dung ông H xây lấn vào đất của ông.

Bị đơn ông Phạm Hà H và bà Đoàn Thị T trình bày: Ngày 28/6/1993 ông Đoàn K được UBND huyện Quảng T cấp diện tích 215m^2 theo quyết định số 470/QĐ-UB ngày 28/6/1993 với tổng diện tích là 215m^2. Theo đó, kích thước của mỗi cạnh trong quyết định được thể hiện: chiều Bắc – Nam dài 25cm, chiều Đông Tây dài 8,5cm. Vào năm 2000, ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà T toàn bộ diện tích đất này, đến năm 2004 ông, bà làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 390090 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 18 tại khu phố 5, phường Ba Đ, thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình với diện tích 215m^2 đất (trong đó có 161m^2 đất ở và 54m^2 đất tạm giao quy hoạch giao thông) hiện đang tranh chấp.

Theo ông H, bà T khi ông bà nhận chuyển nhượng thì đã có căn nhà kiên cố của ông L ở phía Đông, phần móng nhà tính từ bờ tường nhà ông L kéo sang phần đất của ông, bà có chân móng là 15cm, ô văng qua phần đất là 24cm. Vào khoảng tháng 5/2015 ông tiến hành xây nhà và xây sát vào tường nhà của ông L, cách tường nhà ông L từ 07cm đến 10cm, xây đè lên ô văng cửa sổ nhà ông L 14cm, nên ô văng hiện nay chỉ còn khoảng 10cm.

Ông H cho rằng, căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính ngày 11/4/2014 do ông H cung cấp thì cạnh phía Bắc thửa đất của ông, bà tiếp giáp đường quốc lộ 12A có kích thước là 8,77m, nhưng hiện nay chỉ còn 8,43m nên ông, bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì hiện trạng đất gia đình ông, bà vẫn

còn thiếu. Ông H L giải sở dĩ có sự chênh lệch về kích thước thực tế ông đang sử dụng với kích thước trước đây ông Đoàn K chuyển nhượng cho ông là do biến động đất trong quá trình sử dụng, cũng như kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Ông sử dụng đất theo kích thước mà cơ quan có thẩm quyền cấp.

Ngày 23/8/2018, Toà án nhân dân thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xét xử và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T về việc buộc ông Phạm Hà H và bà Đoàn Thị T trả lại diện tích đất bị lấn chiếm ở cạnh phía Bắc, tiếp giáp đường Quốc lộ 12A. Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 30/8/2018, ông Nguyễn Văn L làm đơn kháng cáo đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét, buộc ông Phạm Hà H phải tháo dỡ móng và bức tường xây trái phép đè lên móng và ô văng nhà ông L, huỷ toàn bộ nội dung bản cam kết giữa ba gia đình đã ký vào ngày 30/3/2010.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 22/10/208 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện,các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử tháy rằng:

[1] Về tố tụng: Tại phiên toà ngày 26/11/2018, vắng mặt bà Phan Thị T, bà Đoàn Thị T, bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Sơn T không có L do. Hội đồng xét xử ra Quyết định hoãn phiên toà và ấn định ngày xét xử lại theo qui định tại điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2014 ông Nguyễn Văn L bà Phan Thị T trình bày:

- Về nguồn gốc đất:

Tại Quyết định giao đất số: 632/QĐ –UB ngày 6/9/1993, UBND huyện Quảng T cấp cho ông L 215m^2 đất để làm nhà ở, có chiều ngang 8,5m, chiều dài 25m, cách tim đường 11m, sau khi có điều chỉnh quy hoạch mở rộng đường thì lô đất cách tim đường 17m nên chiều dài còn 19m.

Tại Quyết định cấp đất số: 470/QĐ – UB ngày 28/6/1993 UBND huyện Quảng T cấp cho ông Đoàn K 215m^2 để làm nhà ở có chiều ngang 8,5m, chiều dài thửa đất 25m cách tim đường 11m, sau đó điều chỉnh quy hoạch mở rộng đường thì lô đất cách tim đường 17m nên chiều dài còn 19m.

Ngày 12/7/2000, Ông K chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của gia đình ông cho ông Phạm Hà H. Hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ thửa đất kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng là 161m^2 chiều ngang 8,5m chiều dài 19m.

Ngày 26/11/2004 ông được UBND huyện Quảng T cấp GCNQSD đất diện tích: 297m^2 trong đó có 203,3m^2 đất ở và 93,6m^2 quy hoạch giao thông. Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 30/10/2002 thể hiện cạnh phía Bắc 10,36m. Tại Trích lục địa chính lập năm 2003 cạnh phía Bắc có chiều dài 10,52m (Trong khi đó hồ sơ kỹ thuật và trích lục địa chính vẫn thể hiện diện tích: 297m^2).

Ngày 29/11/2004 vợ chồng ông H được UBND huyện Quảng T cấp GCNQSD đất với diện tích 215m^2 trong đó có 161m^2 đất ở và 54m^2 quy hoạch giao thông. Tại hồ sơ thửa đất lập ngày 30/10/2002 thể hiện Bắc có chiều dài 8.51m. Trích lục bản đồ địa chính 2003 thể hiện cạnh phía Bắc có kích thước: 8.77m (cả hồ sơ kỷ thuật và trích lục đều thể hiện diện tích: 252m^2).

Như vậy diện tích đất của ông L theo hồ sơ kỹ thuật và trích lục bản đồ và GCNQSD đất đù thể hiện diện tích 297,2m^2. Trong khi đó hộ ông H thì hồ sơ kỹ thuật, trích lục bản đồ địa chính (được lập trước) với GCNQSD đất (được lập sau) có sự chênh lệch diện tích: từ 252,1m^2 xuống còn 215m^2. Cạnh Bắc của hai thửa đất 03,04 và trích lục bản đồ địa chính so với hồ sơ kỷ thuật đều có sự tăng lên.

Về thực tế sử dụng đất của Hội đồng định giá Tòa án thị xã Ba Đ thẩm định ngày 21/8/2014 thì phía Bắc đất ông L có kích thước: 10,26m chưa trừ lộ giới, cạnh Tây có kích thước: 10,51m và có chiều dài: 19,32m và phía Đông có chiều dài 19,18m.

Thửa đất số 04 mang tên ông H bà T phía Bắc có kích thước: 8,62. Theo kết quả số liệu này thì tại Bản án Giám đốc thẩm của Tòa án cấp cao có nhận định về hiện trạng sử dụng đất của ông L, nếu trừ lộ giới giao thông thì cạnh Bắc của ông L còn lại 8,1m, so với Quyết định cấp đất cho ông L số: 632/QĐ –UB ngày 06/9/1993 cạnh Bắc có kích thước 8.5 m thì ông L thiếu(8.5m - 8.1m = 0,4m) = 40cm. Nếu không trừ lộ giới giao thông thì hiện trạng: 10,26m so với hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 30/10/2002 thể hiện cạnh Bắc có kích thước: 10,36 thì (10,36m -10,26m (hiện trạng) = 0,1m = thiếu10cm. So với trích lục bản đồ địa chính lập 2003 cạnh Bắc có kích thước: 10,52 với hiện trạng sử dụng của ông L thì là 10,26m thì: (10,52m – 10,26m (hiện trạng) = 0,26m = thiếu 26cm.

Hiện trạng sử dụng đất của ông H được Hội đồng thẩm định ngày 18/4/2018 được Hội đồng đo được cạnh Bắc có kích thước: 8,62m. So với Quyết định cấp đất số: 470/QĐ –UB ngày 28/6/1993 thì cạnh Bắc của ông Đoàn Khang đo được 8.5m thì(8,62m (hiện trạng) - 8.5m (Theo QĐ cấp đất năm 1993) thì cạnh Bắc của ông H tăng: 0,12m =12cm. So với trích lục bản đồ địa chính thì thiếu 15cm. Tổng diện tích sử dụng so với GCNQSD đất của ông H tăng lên 43m^2.

Về quá trình sử dụng đất thì năm 1994, 1995 ông L đã xây dựng nhà kiên cố và đổ 2 ô văng cửa sổ phía Tây thửa đất (giáp với đất ông Khang) ô văng có chiều dài: 1,8m, rộng: 24cm, cách da tường ông L 24cm, móng nhà cách da tường 15cm. Đến năm 2010 ông L xây thêm tầng 2, hiện nay nhà ông L 2 tầng kiên cố.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Khang năm 2000 đến năm 2014, vợ chồng ông H xây nhà mới thì xây tường áp sát tường ông L, đè lên 2 ô văng nhà ông L. Quá trình giải quyết ông H cho rằng so với trích lục bản đồ cạnh Bắc thửa đất của gia đình ông vẫn thiếu 15cm (Trích lục là 8,77m, hiện trạng là: 8,62m) nên gia đình ông không lấn đất. Tuy nhiên tại bản án Giám đốc thẩm nhận định " Trích lục bản đồ địa chính không phải là căn cứ cứ duy nhất xác định chiều dài cạnh Bắc đất của ông H mà phải phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác, trong khi đó so với Quyết định cấp đất, sơ đồ kỹ thuật thì hiện trạng sử dụng đất của hộ ông H đều tăng diện tích. Ông H không chứng minh được cạnh Bắc thửa đất của ông tăng lên là do đâu? Quá trình hòa giải tại Tòa án phúc thẩm, ông H thừa nhận

khi nhận chuyển nhượng ông đã phát hiện chiều ngang thửa đất dọc theo Quốc lộ 1A không đủ diện tích như GCNQSD đất nhưng ông vẫn mua (không đủ 8,77m). Trong khi đó hiện trạng sử dụng đất của ông L so với Quyết định cấp đất năm 1993, sơ đồ kỷ thuật, trích lục bản đồ địa chính đều thiếu. Mặt khác khi ông H mua đất ông Khang thì 2 ô văng nhà ông L đã tồn tại từ hơn 10 năm trước. Do đó có căn cứ xác định được việc ông H xây nhà áp sát tường đè lên 2 ô văng nhà ông L là lấn chiếm diên tích đất thuộc quyền quản L hợp pháp của ông L. Tuy nhiên sau khi Bản án Giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm thị xã Ba Đ tiến hành thẩm định tại và tại Biên bản thẩm định ngày 18/4/2018 kết luận cạnh phía Bắc của ông H có kích thước: 8,43m và khoảng không trên máng có chiều dài: 8.56m và Quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L là không đúng với tinh thần của bản án Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Tòa án tỉnh Quảng Bình có Quyết định trưng cầu giám định cơ quan chuyên môn về xây dựng số 901/2018/QĐ-TCGĐ ngày 08/11/2018 gửi Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình trưng cầu thì Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình sau khi xem xét hiện trạng thực tế của 2 ngôi nhà đã trả lời chưa có kết luận của Tòa án về việc ai lấn qua bao nhiêu nên chưa xác định được việc tháo dỡ bức tường hay không tháo dỡ có ảnh hưởng gì đến kết cấu của hai ngôi nhà.

Theo ông H trình bày khi mua đất của ông Đoàn K phía Bắc thiếu nhưng ông vẫn mua, ông H không chứng minh được chiều dài phía Bắc hiện nay 8,62 tăng lên 0,12m = 12cm, so với khi ông mua đất của ông Đoàn K 8.5 là từ đâu mà tăng lên, trong khi đó phía Bắc của ông L đều có kích thước bị thiếu, mặt khác khi ông H mua đất 2 ô văng cửa sổ của ông L đã tòn tại từ trước đó rất lâu. Do đó, có căn cứ xác định việc ông H xây nhà sát tường đè lên 2 ô văng cửa sổ nhà ông L là lấn chiếm diện tích thuộc quyền quản L của ông L về phía Bắc: 12cm x 19,32m = 2,31m^2. Theo Hội đồng định giá năm 2014 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đ thì 1m^2 đất ở có trị giá: 3.590.000đ. x 2,31m^2 = 8.320.000đ. Bản án số 08/2018/DS – ST ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đ, tỉnh Quảng Bình không chấp nhận đơn của ông L làm thiệt thòi quyền lợi của ông. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông L. Buộc ông ông H bà Thỏa trả lại cho ông L bà T 2,31m^2 trị giá: 8.320.000đ.

Vì lẽ các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, khoản 2, Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn L bà Phan Thị T. Sửa án sơ thẩm, buộc ông Phạm Hà H Đoàn Thị Thỏa phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L bà Phan Thị T 2,31m^2 trị giá: 8.320.000đ.

2. Về án phí: Ông Phạm Hà H phải chịu 200.000đ. Trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2010 07158 ngày 1/4/2014 và số tiền 200.000đ tại biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số: AA/22010 08415 ngày 07/5/2015 và số tiền 300.000đ ông đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: của AA/2015 0002997 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Ba Đ.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với thời gian phải thi hành án để trả cho người được thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 29/11/2018.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đ;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Hoàng Thị Loan