TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2019/DS-PT
Ngày 24/5/2019.
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Xuân Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Trương Quốc Văn
Bà Lê Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Thành - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Cù Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 15/2019/TLPT-DS ngày 21/02/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nga S có kháng cáo của đương sự.

***1.Nguyên đơn*:** Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Xóm 4, xã Nga T, huyện Nga S, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

2.Người đại diện: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1959, theo ủy quyền của ông P

Địa chỉ: Số nhà 207, khu phố 14, phường T, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

3.Bị đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Xóm 4, xã Nga T, huyện Nga S, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

4.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Nga T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc T, Chủ tịch UBND xã Nga T, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hùng M, Phó chủ tịch UBND xã Nga T, có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2018 và biên bản hòa giải ngày 26/11/2018, ông Nguyễn Văn P trình bày: Năm 1995, gia đình ông có mua thổ đất chiều rộng 10m, chiều dài Đông-Tây 15m, tổng diện tích là 150m^2, thuộc thửa đất 01, tờ bản đồ số 02 và đã thanh toán tiền đầy đủ. Tại thời điểm đó, gia đình ông làm móng nhà xây kiên cố thuộc phần đất thổ cư hợp pháp của gia đình. Năm 1998, gia đình ông được UBND huyện Nga S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L810297 cấp ngày 25/7/1998, thời điểm đó, gia đình xây tường bao quanh diện tích đất 150m^2, cách lộ giới 15m. Khi gia đình ông xây nhà và tường bao quanh xong, gia đình bà Đ mới xây nhà đè lên móng bức tường hàng rào của gia đình ông. Năm

2018, gia đình bà Đ làm nhà hai tầng, Đ móng nhà sâu khoảng 70cm so với mặt đất nhà ông (chiều rộng 20cm, chiều dài 10m). Nay ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà Lê Thị Đ trả lại cho gia đình ông diện tích đất phía Bắc đã lấn chiếm, cụ thể là: Chiều rộng phía Bắc là 1m, chiều dài 15m. Tổng diện tích là 15m^2.

Ý kiến của bà Lê Thị Đ: Năm 2004, gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 697161 ngày 09/8/2004, thửa đất 258, tờ bản đồ 02 diện tích 143m^2, trong đó chiều rộng 5,4m, chiều dài 26,5m. Diện tích đất nhà bà được sử dụng là 143m^2, thực tế gia đình bà chỉ được sử dụng là 133,8m^2. Tại buổi hòa giải tại UBND xã Nga T, diện tích thực tế nhà bà sử dụng là thiếu so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, gia đình bà làm nhà đã làm thủ tục xin cấp phép và được cấp phép xây dựng số 89/GPXD ngày 27/7/2018. Hiện tại diện tích đất gia đình bà còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9,2m^2. Do đó, việc ông P kiện gia đình bà lấn chiếm đất ở của gia đình ông P là không có căn cứ, bà Đ không chấp nhận.

Ý kiến của đại diện UBND xã Nga T: Nguồn gốc đất ở của gia đình ông Nguyễn Văn P: Từ năm 1991 trở về trước có con kênh Đ xã giáp đường tỉnh lộ 524 hiện tại, tiếp giáp với kênh Đ là đất nông nghiệp rồi mới đến khu dân cư của lô 01 (hiện nay trở thành lô 02). Năm 1991 đến năm 1993, xã có chủ trương cho mượn đất làm quán bán hàng, làm dịch vụ sửa chữa. Diện tích đất thừa về chiều sâu của đất ở gia đình ông P không phải là đất lưu không mà là đất ruộng 5% của xã quản lý, UBND xã chưa có kế hoạch xử lý. Qua thời gian đã lâu, hiện nay UBND xã không tìm thấy có văn bản nào có liên quan đến việc cho thuê hay cho thầu đến diện tích đất phía cuối thổ ở của gia đình ông P mà hiện tại ông P đã xây tường rào xung quang và đang sử dụng.

**** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:***

- Kết quả thẩm định tại chỗ:

Diện tích đất ở gia đình ông Nguyễn Văn P: Chiều rộng phía Tây giáp đường tỉnh lộ 524 là 7,7m; chiều rộng phía Đông giáp nhà ông Trịnh Văn M là 7,6m; chiều dài phía Bắc giáp nhà ông Trần Văn H và phía Nam giáp nhà bà Lê Thị Đ là 26m. Diện tích là 198,9m^2.

Diện tích đất ở của gia đình bà Lê Thị Đ: Chiều rộng phía Tây giáp đường tỉnh lộ 524 là 5,26m; chiều rộng phía Đông giáp nhà ông Trịnh Văn M là 5m; chiều dài phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn P và phía Nam giáp nhà ông Lê Văn Đ là 27m; khoảng giữa của phía Đông và phía Tây là 5,16m. Tổng diện tích là 139,11m^2.

Diện tích đất ông P tranh chấp với gia đình bà Đ: Chiều rộng phía Tây giáp đường tỉnh lộ 524 là 1m; chiều rộng khoảng giữa thổ ở tiếp giáp hai gia đình là 1m; chiều dài 15m, diện tích là 15m^2

Kết quả định giá: Theo quyết định 4545 ngày 18/12/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa: Giá nhà nước quy định: 15m^2 x 1.200.000đ/m^2 = 18.000.000đ; Giá thị trường tại thời điểm hiện tại: 15m^2 x 3.500.000đ/m^2 = 52.500.000đ.

Do có việc tranh chấp trên, tại Bản án số 03/2019/DS-ST ngày 10/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nga S đã căn cứ Điều 166, Khoản 1 Điều 203 Luật đất

đai; Điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điểm a Khoản 1 Điều 24; Khoản 1, Khoản 3 Điều 26; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án; Quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại 15 m^2 đất ở.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền thỏa thuận thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án; tuyên thời hiệu thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự; tuyên án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau án sơ thẩm xử, ngày 21/01/2019 ông Nguyễn Hữu P có đơn kháng cáo với nội dung:

- Kết quả thẩm định đất thổ cư của gia đình ông bị sai lệch, không đúng.
- UBND xã Nga T và phòng Tài nguyên Môi trường huyện Nga S cung cấp bản đồ giả cho Tòa án.
- Bản án sơ thẩm ghi không đúng nội dung khởi kiện của ông P.
- Việc thẩm định bà Lê Thị Đ thiếu đất thổ cư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn sai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn ông P không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phát biểu của của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo, KSV đề nghị: Kháng cáo của ông P là không có cơ sở, đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn P trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét.

[2] Xem xét kháng cáo của ông P, thấy rằng:

[2.1] Về đất ở của gia đình ông P: Năm 1995 gia đình ông P có mua khu đất, chiều rộng 10m, chiều dài 15m, diện tích là 150m^2. Đến năm 1998, gia đình ông mới được UBND huyện Nga S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L810297 cấp ngày 25/7/1998 mang tên ông Nguyễn Văn P ghi diện tích là 150m^2, không ghi cụ thể chiều rộng, chiều dài khu đất. Vì vậy ông P nêu chiều rộng 10m, chiều dài 15m là không có căn cứ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông P là 150m^2 nhưng kết quả các lần UBND xã Nga T giải quyết tranh chấp đất ở giữa gia đình ông với gia

đình bà Lê Thị Đ thì số diện tích thực tế gia đình ông đang sử dụng đều tăng rất nhiều so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích khu đất thực tế hiện nay gia đình ông P đang sử dụng là 198,9m^2 (đã trừ đất lưu không), diện tích đất tăng so với số liệu ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48,9m^2.

[2.2] Về đất ở của gia đình bà Lê Thị Đ: Ngày 09/8/2004, bà được UBND huyện Nga S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 697161, tại tờ bản đồ số 02 thửa 258 với diện tích 143m^2, phần ghi chi tiết: Mặt đường 5,4m x 26,5m, xây dựng cách tim đường 13,5m. Các lần ông P tranh chấp với gia đình bà, UBND xã Nga T tiến hành giải quyết thì diện tích hiện tại gia đình bà Đ đang sử dụng đều thiếu so với số liệu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả thẩm định thực tế hiện nay, khu đất gia đình bà Đ: Chiều rộng phía Tây giáp đường tỉnh lộ 524 là 5,26m; chiều rộng phía Đông là 5m; khoảng giữa của phía Đông và phía Tây là 5,16m; chiều dài phía Bắc và phía Nam là 27m. Tổng diện tích thực tế là 139,11m^2.

Như vậy, so sánh chiều dài các cạnh của khu đất ở nhà bà Đ đều thiếu so với số liệu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế cũng thiếu so với số liệu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,89m^2.

[3] Theo UBND xã Nga T thì diện tích đất tăng 48,9m^2 so với số liệu ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông P không phải diện tích đất lưu không. Khi đo đạc, khảo sát qua các lần tranh chấp ở xã và hội đồng thẩm định do Tòa án tiến hành thì đã trừ khoảng cách lưu không tính từ tim đường tỉnh lộ 524 là 13,5m. Diện tích đất tăng 48,9m^2 là một phần của diện tích đất ruộng (loại đất 5%) do UBND xã quản lý chưa có kế hoạch xử lý. Số diện tích đất tăng so với diện tích gia đình ông P được cấp xử lý như thế nào là thuộc thẩm quyền UBND các cấp.

[4] Thực tế diện tích đất ông P đang sử dụng tăng nhiều so với diện tích được cấp, nếu diện tích đất tăng 48,9m^2 là một phần của diện tích đất ruộng (loại đất 5%) do UBND xã quản lý chưa có kế hoạch xử lý thì khu đất ông P đang ở vẫn không thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất gia đình bà Đ thực tế đang sử dụng lại thiếu so với diện tích được cấp thì không có căn cứ khẳng định bà Đ lấn chiếm sang phần đất ở của gia đình ông P.

Mặt khác, qua xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy bức tường cũ mà gia đình ông P xây trước để ngăn cách hai nhà (nhà ông và nhà bà Đ) vẫn còn nguyên, tường nhà bà Đ còn cách tường cũ 20cm. Vì vậy ông P cho rằng bà Đ lấn chiếm 15m^2 đất ở của gia đình ông là không có căn cứ.

Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận nội dung khởi kiện của Ông P yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại 15 m^2 đất ở là có căn cứ.

[5] Về án phí: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn P không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không xem xét.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn P; giữ nguyên Bản án số 03/2019/DS-ST ngày 10/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Nga S.

Áp dụng: Khoản 16 Điều 3; Khoản 3 Điều 17 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn P yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại 15 m^2 đất ở.

Ông P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004986 ngày 22/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nga S, tỉnh Thanh Hóa.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- TAND huyện Nga S;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh hóa;
- VKSND huyện Nga S;
- Các đương sự;
- Cơ quanTHADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Dương Xuân Tuấn