

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 08-5-2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo
giỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất bị lấn chiếm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thuý - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 08/5/2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2023/TLPT- DS, ngày 17/02/2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất bị lấn chiếm, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS - ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 803/2023/QĐ-PT, ngày 21/3/2023, giữa các đương sự:

1. *Đồng nguyên đơn:* Ông Bùi Tuấn A, sinh năm 1975 và bà Bùi Thị Thanh T, sinh năm 1976; địa chỉ: số nhà 1708 CT1A, Khu ĐTM N, Tổ dân phố H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; ông A có mặt, bà T vắng mặt;

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: 355 đường Lý Thường K, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

2. *Đồng bị đơn:* Ông Mai Xuân D, sinh năm 1970 và bà Đặng Thúy H, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn 11 Hữu C, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; bà H có mặt, ông D vắng mặt;

+ Ông Mai Xuân D ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đặng Đình T, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn Xuân D, xã Xuân N, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình; có mặt (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, cũng như quá trình tham gia tố tụng đồng nguyên đơn anh Bùi Tuấn A và chị Bùi Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền bà Hà Thị L đều thống nhất trình bày:* Vào tháng 5 năm 2022, vợ chồng anh Tuấn A và chị T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 229 tờ bản đồ số 25 tại Thôn 11 H, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình với diện tích là 157 m² (**Sau đây gọi tắt là thửa đất 229**) của vợ chồng ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị Hồng T1. Thửa đất trên mang tên ông/bà Trần Đức T2 và Nguyễn Thị Hồng T3, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA482002; vào sổ cấp GCN số CS07584 ngày 22 tháng 12 năm 2020. Vào ngày 18/5/2022, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình ghi nhận đăng ký biến động chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA482002 mang tên đồng nguyên đơn là Bùi Tuấn A và Bùi Thị Thanh Thủy. Khi có nhu cầu làm nhà ở tại thửa đất trên, anh Tuấn A và chị T đã yêu cầu đơn vị đo đạc kiểm tra lại mốc giới theo giấy chứng nhận để thiết kế xây dựng thì phát hiện phía Bắc của thửa đất bị vợ chồng bị đơn anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H lấn chiếm từ trước ra sau với chiều dài khoảng 24.79m, chiều rộng cạnh mặt tiền khoảng 0.37m, chiều rộng cạnh mặt sau khoảng 0.49m, tổng diện tích bị thiếu khoảng 10.7 m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 229. Ngoài ra, cũng ở vị trí này phía bị đơn đã lắp đặt hệ thống ống thoát nước mưa, thoát mùi bếp bằng ống nhựa PVC D90 với chiều dài khoảng 15 mét từ trên mái nhà xuống đất. Phần chi phí xây dựng lắp đặt phía bị đơn đã thực hiện hành vi lấn chiếm trên phần đất và khoảng lưu không tạm tính khoảng 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*). Mặc dù đã gặp và trao đổi, thậm chí tổ chức hoà giải tại UBND xã nhưng phía bị đơn thiếu thiện chí hợp tác nên không hoà giải được, nên anh chị đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã có đơn thẩm định, định giá để xác định diện tích đất của 2 bên gia đình, đề nghị Toà án tiến hành thành lập Hội đồng thẩm định, định giá và tiến hành thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật. Tại phiên hoà giải ngày 15/11/2022, phía bị đơn cũng thống nhất căn cứ vào kết quả đo đạc thẩm định để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi đã có kết quả đo đạc thể hiện rõ ràng có sự lấn chiếm của bị đơn, chứng minh việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở thì bị đơn lại không chấp nhận kết quả đo cho rằng sai sót số liệu và không thống nhất kết quả, điều này chứng tỏ bị đơn thiếu thiện chí hợp tác và không thực hiện đúng các nội dung đã cam kết. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp về quyền sử dụng thửa đất số 229, anh chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên buộc phía bị đơn: Tháo dỡ bờ kè đã xây dựng và tháo dỡ hệ thống ống thoát nước mưa, thoát mùi bếp đã xây dựng, lắp đặt trên phần đất và khoảng lưu không của nguyên đơn để trả lại phần đất đã lấn chiếm với chiều dài khoảng 24.79m, chiều rộng cạnh mặt tiền khoảng 0.37m, chiều rộng cạnh mặt sau khoảng 0.49m, tổng diện tích khoảng 10.7 m² cũng như trả lại khoảng lưu không cho theo đúng quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết và tại phiên toà đồng bị đơn anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H trình bày:* Ngày 10/9/2020, vợ chồng anh, chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền với đất số phát hành CY139709, sổ vào sổ CS07261 cho thửa đất số 288, tờ bản đồ số 25, diện tích 153,7m² tại thôn 11 H, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (**Sau đây gọi tắt là thửa đất 228**). Theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, phần đất có chiều dài khoảng 24,79m, chiều rộng cạnh mặt tiền khoảng 0,37m, chiều rộng cạnh mặt sau khoảng 0,49m, tổng diện tích khoảng 10,7m² mà phía nguyên đơn yêu cầu trả lại vì đã lấn chiếm thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị, điều này đã được pháp luật công nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thống nhất quan điểm tiến hành đo đạc thẩm định lại hiện trạng sử dụng đất như nguyện vọng của nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc bị đơn không đồng ý với kết quả đo vì cho rằng các số liệu không trùng khớp như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía bị đơn đã được cấp và cũng không có yêu cầu việc thẩm định, đo đạc hay xác định hiện trạng đối với diện tích đất của mình. Do đó, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh, chị cho rằng: Do lúc đầu cán bộ địa chính không giải thích rõ ràng về đất thừa đất thiếu nên anh chị hiểu rằng các hạng mục công trình mà anh chị xây dựng vẫn nằm trên diện tích đất của mình. Sau khi Tòa án tiến hành lập hội đồng đo đạc, được giải thích thì anh chị mới biết là mình đã xây dựng một số công trình nằm trên thửa đất 229 của nguyên đơn. Anh chị mong muốn hòa giải và đề nghị mỗi bên chịu thiệt hại khoảng 20cm để các hạng mục công trình của gia đình anh chị không bị ảnh hưởng.

- Theo Biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 25/11/2022 có kết quả như sau: Diện tích phần đất các bên tranh chấp nằm giữa ranh giới giữa hai thửa đất số 228 và 229, trong đó ranh giới phía Bắc được anh Tuấn A xác định và ranh giới phía Nam được chị H xác định, có vị trí như sau: Phía Bắc: Giáp nhà và đất của anh Dũng, chị Hằng (thửa đất số 228); phía Nam: Đất của anh Tuấn A, chị T (thửa đất số 229); phía Đông giáp đường Lý Thánh Tông; phía Tây giáp thửa đất số 172, tờ bản đồ số 25.

Ranh giới phía Bắc phần đất đang tranh chấp được tính từ mép ngoài trụ bê tông dưới bậc tam cấp phía Nam thửa đất số 228 do anh D, chị H xây dựng (không kể phần trang trí) kéo dài ra hai phía đến hết đất.

Ranh giới phía Nam phần đất đang tranh chấp được tính từ mép ngoài tường rào do anh D, chị H xây dựng kéo dài về hai phía đến hết đất.

Tài sản trên phần đất có tranh chấp gồm: Phần công trình chị H, anh D xây dựng gồm 09 bậc tam cấp rộng 0,14m, cao 0,1m, dài 0,28m lát bằng đá granit; sân rộng 0,14m, dài 2,8m lát đá granit. Ngoài ra còn có tường rào xây, tô trát hoàn chỉnh, sơn bả ma tít: Đoạn 1: Cao 0,8m, dài 4,4m; đoạn 2: Cao trung bình 0,4m, dài 2m; đoạn 3: Cao 0,2m, dài 4,9m. Kè: Xây đơn giản, cao 0,2m, rộng 4,3m và 0,3m, dài 16,4m. Ống xả máy hút mùi của bếp, đường kính 0,115m, dài (ra đất) 0,15m (bằng nhựa PVC) bằng một cái co. Đường ống nước sinh hoạt bằng nhựa PVC, đường kính 0,023m, dài 30,15m. Đường ống thoát nước mưa, đường kính 0,09m, dài 15m.

- Tại buổi xem xét thẩm định ngày 25/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới chưa cung cấp Sơ đồ hiện trạng các thửa đất. Biên

bản xem xét, thẩm định ngày 25/11/2022 ghi diện tích thực tế phần đất tranh chấp sẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới cung cấp sau. Ngày 14/12/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới cung cấp cho Tòa án Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất đối với các thửa đất số 228, 229 tờ bản đồ số 25 đề ngày 13/12/2022. Sau khi có kết quả đo đạc, Tòa án đã tiến hành hòa giải thì phía bị đơn không đồng ý với kết quả đo đạc vì cho rằng các số liệu không trùng khớp như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía bị đơn đã được cấp và kết quả đo đạc chưa có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, vào ngày 14/12/2022, sau khi có kết quả đo đạc có đầy đủ chữ ký và đóng dấu xác nhận của các bên có liên quan, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã có Công văn số: 2612/2022/TB-DS về thông báo kết quả đo đạc gửi kèm sơ đồ hiện trạng sau khi tiến hành đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới gửi cho các đương sự trong vụ án. Ngày 21/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nhận được đơn trình bày ý kiến đề ngày 19/12/2022 của bị đơn anh D, chị H về việc không đồng ý với kết quả đo đạc vì phần kê, tường xây, bậc cấp, ống nước mà gia đình anh chị đã xây dựng được xây dựng trên phần diện tích đất mà anh chị được cấp đồng thời cho rằng kết quả được công bố tại phiên hoà giải ngày 12/12/2022 và kết quả anh chị nhận được do Tòa án gửi tại Công văn số 2612/2022/TB-DS về thông báo kết quả đo đạc gửi kèm sơ đồ hiện trạng sau khi tiến hành đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới không giống nhau. Vì vậy, ngày 22/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã có Công văn số 2662/CV-TADH phúc đáp ý kiến phản hồi của bị đơn anh D, chị H và nêu rõ nếu anh D, chị H không đồng ý với kết quả đo đạc mà Tòa án đã cung cấp thì có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định độc lập tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc lại hiện trạng sử dụng của các thửa đất số 228, 229 tờ bản đồ số 25 đang có tranh chấp trong thời hạn 05 ngày làm việc. Tuy nhiên, hết thời hạn nói trên, bị đơn anh D, chị H không có yêu cầu gì cũng không cung cấp cho Tòa án kết quả thẩm định, đo đạc hiện trạng nào khác. Do đó, Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới cung cấp ngày 13/12/2022 để giải quyết vụ án.

- *Tại Bản án dân sự số: 02/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình tuyên xử:*

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013 và Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Tuấn A và chị Bùi Thị Thanh T về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất*” đối với anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H.

- Buộc anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H phải trả lại cho anh Bùi Tuấn A, chị Bùi Thị Thanh T diện tích đất bị lấn chiếm là $7,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 229 tờ bản đồ số 25 tại thôn 11 H, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ hiện trạng các thửa đất số 228 và 229 tờ bản đồ địa chính số 25 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ngày 13/12/2022 (Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án).

- Buộc anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất diện tích $7,8\text{m}^2$ xây dựng sau thời điểm đăng ký biến động tài sản trên đất của anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H, bao gồm phần kè, tường xây, bậc cấp, ống nước nằm trên thửa đất 229, tờ bản đồ số 25 cụ thể:

- Phần kè cao 0,2m, rộng 0,43m và 0,3m nằm trên thửa 229 dài 16,4m.

- Tường xây cao 0,8m nằm trên thửa đất 229 dài 4,40m. Tường xây cao 0,4m nằm trên thửa đất 229 dài 1,06m.

- 09 bậc tầng cấp nằm trên thửa đất 229 dài 4,40m.

- Ống nước sinh hoạt bằng nhựa PVC đường kính fi 0,023m nằm trên thửa đất 229 dài 30,15m.

- Ống xả máy hút mùi của bếp, đường kính 0,115m, dài (ra đất) 0,15m (bằng nhựa PVC) bằng một cái co.

- Đường ống thoát nước mưa, đường kính 0,09m, dài 15m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng khác, quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án, việc bị cưỡng chế thi hành án, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định.

Ngày 18/01/2023, anh Mai Xuân D và chị Đặng Thuý H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với số tiền 972.000 đồng nguyên đơn đã bỏ ra để chi phí đo vẽ thì tự nguyện chịu và yêu cầu phía bị đơn phải hoàn trả số tiền 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án.

- Phía bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và không chấp nhận kết quả đo vẽ tại cấp sơ thẩm, nhưng không yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét thẩm định và đo vẽ lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm và buộc nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Do không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H làm đơn kháng cáo Bản án. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm đồng bị đơn anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H trình bày theo Kết quả đo đạc ngày 25/11/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới cung cấp thì diện tích thửa đất số 228 của bị đơn hoàn toàn trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/9/2020 công nhận cho bị đơn. Vì vậy, trong trường hợp đo đạc lại mà có sự chênh lệch về diện tích đất không trùng khớp thì mới gọi là lấn chiếm. Do không có sự chênh lệch về tổng diện tích giữa hai thửa đất 228 và 229 nên phía bị đơn khẳng định không có hành vi lấn chiếm một phần diện tích thửa đất 229 của nguyên đơn. Bị đơn cũng thừa nhận đã xây dựng phần kè, tường xây, bậc cấp, ống nước, ống hút mùi trước khi thực hiện việc đăng ký biến động tài sản trên đất, vào khoảng năm 2013 và 2019. Việc bị đơn sử dụng diện tích đất để xây nhà ở và làm ống dẫn nước thải không liên quan đến diện tích thửa đất 229. Hơn nữa, trước đây giữa hai thửa đất 228 và 229 không có tranh chấp, chỉ khi vợ chồng nguyên đơn mua lại thửa đất 229 thì mới xảy ra tranh chấp. Do vậy, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Theo kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới lập ngày 13/12/2022 (bút lục số 120) thì kích thước của các thửa đất số 228 và 229 trên sơ đồ đo vẽ hiện trạng phù hợp với kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/9/2020 cho anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H; phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp anh Bùi Tuấn A và chị Bùi Thị Thanh T ngày 18/5/2022. Tuy nhiên, toàn bộ các công trình gồm phần kè, tường xây, bậc cấp, ống nước mà phía bị đơn xây dựng nằm trên thửa đất số 229 của nguyên đơn.

[4] Theo trình bày của phía bị đơn thì các hạng mục công trình xây mà nguyên đơn có yêu cầu tháo dỡ đã tồn tại trước thời điểm bị đơn tiến hành thủ tục đăng ký biến động tài sản trên đất. Tuy nhiên, theo Công văn số 1130/CNVPĐKĐĐ ngày 29/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới thì vào ngày 05/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới phối hợp với UBND xã Lộc Ninh cùng chủ sử dụng đã kiểm tra, xác minh thực địa thửa đất số 228 của bị đơn để làm thủ tục đăng ký biến động chứng nhận quyền sở hữu nhà ở vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đối chiếu hồ sơ đăng ký cấp bổ sung tài sản năm 2020 chỉ có biên

động bổ sung nhà ở và không ghi nhận các hạng mục diện tích đã xây dựng khác. Như vậy, nội dung diện tích xây dựng gồm phần kè, tường xây, bậc cấp, ống nước, ống hút mùi trên nằm trên thửa đất 299 (nay là thửa đất của anh Bùi Tuấn A, chị Bùi Thị Thanh T) theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới tại thời điểm lập hồ sơ cấp bổ sung tài sản năm 2020 là không tồn tại. Do đó, có đủ cơ sở để kết luận các công trình xây dựng gồm phần kè, tường xây, bậc cấp, ống nước, ống hút mùi được bị đơn xây dựng sau khi tiến hành thủ tục đăng ký biến động tài sản trên đất.

[5] Từ những căn cứ được nêu tại mục 3,4 thì án sơ thẩm nhận định các công trình xây dựng của bị đơn đã xây dựng trên thửa đất 229 của nguyên đơn là có cơ sở. Vì vậy đã tuyên buộc phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 7,8 m² và tháo dỡ các công trình xây dựng đã lấn chiếm trên thửa đất số 229 của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và cần giữ nguyên nội dung của Bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo vẽ:

- Tổng chi phí phục vụ việc đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 7.000.000 đồng do phía nguyên đơn đã tạm nộp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cho nên buộc phía bị đơn anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H phải hoàn trả toàn bộ số tiền trên cho nguyên đơn anh Bùi Tuấn A và chị Bùi Thị Thanh T theo quy định tại các Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với số tiền 972.000 đồng do phía nguyên đơn đã nộp để chi phí cho việc đo đạc lại, nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu nộp và không có yêu cầu gì thêm nên cấp phúc thẩm không xem xét gì thêm và không tuyên buộc phía bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự phúc. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, buộc anh Mai Xuân D và chị Đặng Thúy H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Bùi Tuấn A và chị Bùi Thị Thanh T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng lấn chiếm trên đất*”; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

- Buộc anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H phải trả lại cho anh Bùi Tuấn A, chị Bùi Thị Thanh T phần diện tích đất đã lấn chiếm là $7,8m^2$ thuộc thửa đất số 229 tờ bản đồ số 25 tại thôn 11 H, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Buộc anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng lấn chiếm trên thửa đất 299 thuộc quyền sở hữu của anh Bùi Tuấn A và chị Bùi Thị Thu T, gồm các hạng mục được xác định và đo đạc hiện trạng các thửa đất số 228 và 229 tờ bản đồ địa chính số 25 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới lập ngày 13/12/2022 (*Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án, theo bút lục số 120*); cụ thể như sau:

+ Phần kè cao 0,2m, có một đoạn rộng 0,43m và một đoạn rộng 0,3m dài 16,4m.

+ Tường rào xây, tô trát hoàn chỉnh gồm ba đoạn: đoạn 1 cao 0,8m, dài 4,4m; đoạn 2 cao trung bình 0,4m, dài 2m; đoạn 3 cao 0,2m, dài 4,9m.

+ 09 bậc tầng cấp rộng 0,14m, cao 01m, dài 0,28m, lát bằng đá granit.

+ Sân rộng 0,14m, dài 2,8m, lát đá granit.

+ Ống nước sinh hoạt bằng nhựa PVC đường kính 0,023m, dài 30,15m.

+ Ống xả máy hút mùi của bếp, đường kính 0,115m, dài (ra đất) 0,15m (bằng nhựa PVC) bằng một cái co.

+ Đường ống thoát nước mưa, đường kính 0,09m, dài 15m.

2. Về án phí:

- Nguyên đơn anh Bùi Tuấn A, chị Bùi Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0001308 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

- Bị đơn anh Mai Xuân D, chị Đặng Thuý H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm để sung quỹ Nhà nước. Nhưng anh D, chị H được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0001427 ngày 31/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Vì vậy, buộc anh Mai Xuân D và chị Đặng Thuý H phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đo vẽ: Buộc bị đơn anh Mai Xuân D và chị Đặng Thị Thuý H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho

nguyên đơn anh Bùi Anh T và chị Bùi Thị Thanh T số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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, 7b và 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Trung Thành

