

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày 26-9-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Vũ Dũng

Bà Nguyễn Thị Vân

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Đông - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên toà:

Bà Mạc Minh Song - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà số: 12/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1 - *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L

Cùng địa chỉ: Tổ 1, phường YT, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L là bà: Nguyễn Thị H (Văn bản uỷ quyền ngày 05-7-2011);

Bà H, ông L đều có mặt;

2 - *Bị đơn:* Ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B

Cùng địa chỉ: Tổ 7, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà B là ông: Lê Đức A (Văn bản uỷ quyền ngày 21-7-2011).

Ông A, bà B đều vắng mặt (Đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3 - *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Lê Thanh C

Địa chỉ: Tổ 4, phường YT, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, có mặt;

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Văn D

Địa chỉ: Tổ 12, phường ĐT, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, vắng mặt;

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái thì vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2004, bà Nguyễn Thị H cùng chồng là ông Vũ Văn L có mua 01 lô đất của vợ chồng ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B tại tổ 10 (cũ) nay là tổ 7, thị trấn YB, huyện YB, diện tích đất là 54,5m²; trong đó: Đất thổ cư là 35m², đất vườn tạp là 19,5m², giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Đến ngày 04-02-2004 được UBND) huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là QSDĐ) số 01156/QSDĐ/QĐUBH/29/2004 mang tên Nguyễn Thị H và Vũ Văn L.

Năm 2005, do thời tiết mưa nhiều nên ta luy phía sau bị sạt lở. Lúc đó, các gia đình đều tổ chức đánh đất đằng sau nên ông A có hỏi bà là có đánh đất không, bà đã đồng ý vì vợ chồng bà thường xuyên công tác xa nhà nên đã nhờ ông A đánh đất hộ. Sau khi đánh đất xong, ông A giao lại phần diện tích đánh hộ và nói số tiền đánh đất là 2.500.000 đồng. Diện tích ông A bàn giao cộng với diện tích có trong sổ đỏ của bà có chiều rộng là 10,5m x 15m chiều sâu = 157,5m².

Năm 2007, gia đình bà bắt đầu xây nhà. Khi chuẩn bị làm móng nhà vợ chồng bà có mời ông A chứng kiến ranh giới để tránh xảy ra tranh chấp và chính ông A là người cắm mốc giới phần đánh đất cho gia đình bà. Bà đã xây nhà trên diện tích đất 60m², phần đất này giáp đất với đất ông A và bà xác định đã xây nhà trên đất thổ cư được cấp và phần đất đánh thêm. Diện tích đất còn lại là 97,5m² đất vườn tạp do bà khai phá thêm là đất của Ngân hàng quản lý. Bà đã sử dụng để trồng rau và phơi quần áo.

Năm 2010, anh C xây nhà giáp nhà của bà. Khi anh C xây nhà bà đã có ý kiến với ông A là tại sao lại để anh C xây nhà vào phần đất của bà thì ông A trả lời là đất của bà chỉ có phần bà đang sử dụng, còn phần đất anh C đang xây nhà là đất của ông A nên ông cho cháu C xây nhà. Lúc anh C mang sổ đỏ ra để hai bên xem xét thì bà mới biết ông A đã bàn giao sai vị trí đất và thiếu diện tích đất của ông A đã bán cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A và bà B phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất mà gia đình bà đã được cấp sổ đỏ là 54,5m² hiện ông A đang làm nhà trên đó và ông A phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho bà. Còn diện tích đất 98,3m²

hiện nay bà đang sử dụng là bà đã nhờ ông A đánh đất hộ và mua thêm đất của ông A, năm 2005 bà đã đưa cho ông A 2.500.000 đồng. Sau đó, đến năm 2009 bà lại trả thêm cho ông A 12.000.000 đồng. Tổng cộng 2 lần trả là 14.500.000 đồng. Diện tích đất này không liên quan gì đến diện tích đất gia đình bà được cấp sổ đỏ.

Bị đơn ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B cùng thống nhất trình bày:

Năm 2004, gia đình ông bán đất cho gia đình ông L, bà H đúng theo sơ đồ và giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích chuyển nhượng là 54,5m².

Năm 2005, do đất bị sạt phía sau nên gia đình ông và các hộ có đất bị sạt đã cùng nhau xin đánh đất và ông đã làm hợp đồng đánh đất với công ty TNHH Đồng Tiến để tiến hành đánh phần đất bị sạt. Bà H, ông L không nhờ ông đánh đất. Phần đất ông đánh lúc đó do bà Hng Kim E đang sử dụng trồng cây nên ông đã thỏa thuận hỗ trợ tiền cây cho bà E, được bà E đồng ý. Phần đất ông đánh là chính là phần đất phía sau nhà ông, diện tích và khối lượng cụ thể có biên bản kèm theo ông đã nộp tại Tòa án.

Năm 2006, trước khi ông L, bà H xây nhà đã hỏi ý kiến ông và thỏa thuận cùng gia đình ông về việc đổi đất cho ông L, bà H để ông L, bà H làm nhà cho được hướng, hợp tuổi. Nội dung thỏa thuận như sau: Ông L, bà H đổi cho ông diện tích đất của ông L, bà H đã được cấp sổ, còn ông sẽ đổi cho ông bà L, H phần đất đã khai phá thêm (chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ). Phần đất đổi hiện nay ông L, bà H đang sử dụng. Khi đổi đất, hai bên chỉ thỏa thuận miệng diện tích đổi diện tích và nếu thừa ra bên kia trả thêm tiền mặt. Do diện tích đất ông đổi cho ông L, bà H vượt quá diện tích đất được cấp sổ đỏ nên ông L, bà H Lập đã trả thêm tiền cho ông 2.000.000 đồng. Đến ngày 29-7-2016, hai bên đã lập thành văn bản có sự chứng kiến của tổ trưởng dân phố và hàng xóm.

Nay ông xác định hai bên gia đình ông và gia đình ông L, bà H đã có sự thỏa thuận trao đổi đất với nhau và có sự chứng kiến của tổ trưởng dân phố, hàng xóm nên bà H cho rằng ông bàn giao sai vị trí và thiếu đất cho ông L, bà H là không đúng. Việc bà H khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại đất ông không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi liên quan là anh Lê Thanh C trình bày:

Tháng 12-2005, anh có mua đất của Ngân hàng nông nghiệp huyện YB ở (tổ 10 cũ) nay là tổ 7 thị trấn YB, huyện YB với diện tích được cấp sổ là 40,5m² phía theo từ đường chính giáp đất ông Trần Xuân M:13,5m, chiều theo mặt đường 14,5m, đằng sau giáp đôi Ngân hàng 6m.

Cuối năm 2005, anh đã đánh thêm đất về phía sau giáp đất ông M 8m; phía bên trái 9,58m, chiều ngang mặt trước là 10,7m, mặt ngang sau: 9,2m, có biên bản nghiệm thu tháng 12-2005 của Công ty TNHH Đồng Tiến.

Năm 2010, anh xây nhà hiện tại chiều ngang giáp đất ông M là 5m, chiều sâu 15m. Còn lại 9,5m chiều theo mặt đường hiện nay bà H xây nhà lấn chiếm 4m, còn ông A lấn chiếm 5,5m.

Năm 2006, ông L, bà H đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất của anh đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Anh đã trao đổi nhiều lần nhưng ông L, bà H cứ khất lần, không có hướng xử lý.

Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc, ông L, bà H, phải trả lại diện tích đất bà H ông L đã xây nhà trái phép trên diện tích đất của anh đã được cấp giấy chứng nhận là 0,6m² và diện tích đất anh đã khai phá hiện ông L, bà H đang sử dụng.

Tại bản án số: 04/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái đã áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L: Buộc ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B phải trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L trị giá 35m² đất thổ cư và 19,3m² đất vườn tạp là 49.501.800 đồng (*Bốn mươi chín triệu năm trăm linh một nghìn tám trăm đồng*). Khi ông Lê Đức A, bà Nguyễn Thị Hồng B thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền trên cho bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Văn L thì ông A, bà B được quyền kê khai, đăng ký với cơ quan quản lý đất đai làm thủ tục chuyển diện tích 54,3m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01156/QSDĐ/QĐUBH/29/2004 ngày 04-02-2004 mang tên hộ Nguyễn Thị H sang tên ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B (*Có sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 14-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện YB*).

2 - Bác yêu cầu của ông Lê Thanh C buộc bà Nguyễn Thị H phải trả 60m² đất khai phá (Không có giấy tờ).

3 - Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh C: Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L phải trả cho ông Lê Thanh C trị giá 0,6m² đất thổ cư là 840.000 đồng (*Tám trăm bốn mươi nghìn đồng*).

4 - Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L được quyền kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định đối với diện tích đất hiện tại đang sử dụng 98,3m² đất, gồm: 0,6m² đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 508/QĐ- UBH ngày 05-12-2005 của ông Lê Thanh C; 0,2m² đất vườn tạp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 01156/QSDĐ/QĐUBH/29/2004 ngày 04-02-2004 của bà H và 97,5m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Ngày 18-7-2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc buộc bị đơn phải thanh toán trị giá phần đất đã lấn chiếm bằng tiền mà yêu cầu bị đơn phải dỡ nhà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Ngày 05-8-2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Thanh C kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc buộc nguyên đơn phải thanh toán trị giá phần đất đã lấn chiếm bằng tiền. Do kháng cáo quá hạn nên ngày 16-8-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái đã ban hành Quyết định số: 03/2022/QĐ-PT không chấp nhận kháng cáo quá hạn của anh Lê Thanh C.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên nội khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Lê Đức A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Thanh C vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Diện tích đất của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đã bị bị đơn xây dựng nhà và công trình trên đất nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân huyện YB đã xác định đúng, đủ tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Lê Thanh C. Tuy nhiên, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Lê Văn D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không chính xác. Ông D chỉ là người làm chứng trong vụ án. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng nhưng sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác trong vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H nộp trong thời hạn, đúng theo quy định của pháp luật và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để xem xét.

[3] Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm:

Đây là vụ án tranh chấp QSDĐ. Các bên đương sự gia đình bà Nguyễn Thị H và gia đình ông Lê Đức A sử dụng đất đã được UBND huyện YB cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- Về nguồn gốc đất: Năm 2004, gia đình bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lê Đức A 54,5m² đất (trong đó: Đất thổ cư là 35m², đất vườn tạp là 19,5m²) tại tổ 10 (cũ) nay là tổ 7, thị trấn YB, huyện YB, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Đến ngày 04-02-2004 được UBND huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01156/QSDĐ/QĐUBH/29/2004 mang tên Nguyễn Thị H và Vũ Văn L. Năm 2010, gia đình ông A xây nhà đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất của gia đình bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sự việc tranh chấp đã được UBND thị trấn YB hoà giải nhiều lần, Toà án nhân dân huyện YB đã thụ, giải quyết từ năm 2010 nhưng không thành. Đến nay, bà H tiếp tục yêu cầu Toà án giải quyết vụ án.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14-12-2021 của Toà án nhân dân huyện YB đã xác định được như sau:

* *Đối với gia đình ông Lê Đức A:* Gia đình ông Lê Đức A đang sử dụng tổng cộng là 498,5m² đất, trong đó :

- 140,77m² đất thổ cư và 154,8m² đất vườn tạp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông A; 148,83m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- 35m² đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà H; trong đó: 17,8m² ông A đã xây nhà kiên cố, không thể tháo dỡ được phần nhà xây dựng trên diện tích đất 17,8m² này vì ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của ông A. (Nhà ông A có giá trị xây dựng là 359.194.264 đồng; phần công trình ông A xây trên diện tích đất 17,8m² đất thổ cư của bà H có giá trị là: 58.112.444 đồng).

- 17,2m² đất thổ cư còn lại và 19,3m² đất vườn tạp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà H, trên diện tích đất này ông A đã xây tường rào, sân gạch và cổng.

* *Đối với gia đình bà Nguyễn Thị H:*

- Hiện tại bà H đang sử dụng 98,3m² đất (trong đó: 0,6m² đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh Lê Thanh C; 0,2m² đất vườn tạp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà H; 97,5m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- Bà H đã xây 01 nhà cấp 4 trên diện tích đất 60m^2 (trong đó có: $0,6\text{m}^2$ đất nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh Lê Thanh C như đã nêu trên). Trị giá nhà xây cấp 4 của gia đình bà H là: 71.033.840 đồng; giá trị các công trình bếp, nhà vệ sinh + công trình phụ trợ khác là 13.599.604 đồng. Tổng giá trị xây dựng trên đất gia đình bà H là: 84.633.444 đồng.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định không thể tháo dỡ phần nhà cấp 4 của bà H xây dựng trên diện tích đất $0,6\text{m}^2$ đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh Lê Thanh C vì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu ngôi nhà.

* *Đối với anh Lê Thanh C:* Hiện đang sử dụng $194,8\text{m}^2$ đất (trong đó có $39,9\text{m}^2$ đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh Lê Thanh C). Giấy chứng nhận QSDĐ thổ cư anh C được cấp là $40,5\text{m}^2$ (còn thiếu $0,6\text{m}^2$) và $154,3\text{m}^2$ đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Như vậy, căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được: Gia đình ông A đang chiếm hữu, sử dụng 35m^2 đất thổ cư và $19,3\text{m}^2$ đất vườn tạp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L là có căn cứ. Tuy nhiên, do ông A đã xây nhà kiên cố trên diện tích đất thổ cư của bà H là $17,8\text{m}^2$, phần xây dựng này không thể tháo dỡ được vì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu ngôi nhà trị giá 359.194.264 đồng của ông A. Đối với phần diện tích thổ cư còn lại $17,2\text{m}^2$ và $19,3\text{m}^2$ đất vườn tạp bị vây bọc bởi diện tích đất của ông A, bà B chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, dưới hạn mức tách thửa (Theo quy định tại Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP và Quyết định số: 19/2016/QĐ-UB của UBND tỉnh Yên Bái thì diện tích thổ cư không nhỏ hơn 40m^2 và diện tích vườn tạp không nhỏ dưới 100m^2). Do đó, để đảm bảo tính khả thi trên thực tế cần để gia đình ông A tiếp tục sử dụng diện tích đất này và gia đình ông A phải thanh toán giá trị QSDĐ cho gia đình bà H theo giá của Hội đồng định giá tài sản (Trị giá đất thổ cư là 1.400.000 đồng/ m^2 ; trị giá đất vườn tạp là 26.000 đồng/ m^2). Cụ thể như sau:

- Đất thổ cư: $35\text{m}^2 \times 1.400.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 49.000.000 \text{ đồng}$;

- Đất vườn tạp: $19,3\text{m}^2 \times 26.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 501.800 \text{ đồng}$

Tổng cộng: 49.501.800 đồng

Đối với $0,2\text{m}^2$ đất vườn tạp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình bà H thì hiện tại gia đình bà H đang sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu của bà H đòi gia đình ông A phải trả diện tích $0,2\text{m}^2$ đất này.

* *Về diện tích đất gia đình bà H đang sử dụng và yêu cầu của ông Lê Thanh C đòi bà H, ông L phải trả $0,6\text{m}^2$ đất ông Hoàng đã có giấy chứng nhận QSDĐ và diện tích đất 60m^2 mà ông Hoàng đã khai phá.*

Bị đơn ông A cho rằng: Diện tích đất gia đình bà H đang sử dụng xây nhà cấp 4 chính là diện tích đất của gia đình ông A khai phá và ông A đã dùng diện tích đất này để đòi lấy đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình bà H. Chứng cứ mà ông A đưa ra thể hiện có sự đổi đất là Biên bản thoả thuận lập ngày

29-7-2016 có chữ ký xác nhận của ông L, thể hiện nội dung ông L và ông A đổi đất cho nhau.

* Về tính hợp pháp của Biên bản thỏa thuận ngày 29-7-2016 thấy rằng: Theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận QSDĐ mới được thực hiện quyền chuyển đổi quyền QSDĐ và việc chuyển đổi phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, tại thời điểm gia đình ông A đổi đất cho gia đình bà H thì phần đất đổi của gia đình ông A chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên Biên bản thỏa thuận đổi đất giữa gia đình ông A và gia đình ông L lập ngày 29-7-2016 bị vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định bà H, ông L đã xây nhà cấp 4 trên diện tích đất 60m² trong đó có 0,6m² đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của anh C. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh C buộc bà H, ông L phải trả cho anh C diện tích đất 0,6m² do đã xây nhà lấn chiếm đất của anh C. Tuy nhiên, việc tháo dỡ công trình đã xây dựng trên diện tích đất nêu trên sẽ làm ảnh hưởng tới kết cấu của ngôi nhà. Do đó, cần để bà H, ông L tiếp tục được sử dụng diện tích đất 0,6m² thổ cư và bà H, ông L phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho anh C theo giá của Hội đồng định giá là: 0,6m² x 1.400.000 đồng = 840.000 đồng.

* Đối với phần diện tích đất bà H, ông L đang sử dụng là 97,5m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ:

- Quá trình giải quyết vụ án: Gia đình ông A và anh C đều không giao nộp được các giấy tờ, tài liệu chứng minh phần đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của anh C về việc đòi gia đình bà H phải trả diện tích đất anh C đã khai phá và cũng không chấp nhận ý kiến của ông A, bà B cho rằng đất gia đình bà H đang sử dụng là đất của gia đình ông A.

- Qua kết quả xem xét thẩm định thì diện tích đất 97,5m² được quy hoạch là đất ở và không trùng vào quy hoạch các công trình do Nhà nước thu hồi nên bà H, ông L được quyền kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Từ những nội dung trên, thấy rằng Toà án nhân dân huyện YB đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L, buộc bị đơn ông Lê Đức A, bà Nguyễn Thị Hồng B phải trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L trị giá 35m² đất thổ cư và 19,3m² đất vườn tạp là 49.501.800 đồng; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Thanh C, buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L phải trả cho anh Lê Thanh C trị giá 0,6m² đất thổ cư là 840.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đưa ra với nội dung: Không nhất trí với quyết định của Toà án cấp sơ thẩm về việc buộc bị đơn phải thanh toán trị giá phần đất đã lấn chiếm bằng tiền mà yêu cầu bị đơn phải

dỡ nhà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo là bà H không xuất trình được chứng cứ, tài liệu, phương án khả thi chứng minh cho việc tháo dỡ công trình xây dựng của ông A không làm ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà. Do đó, yêu cầu này của bà H không có cơ sở không được chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ cần được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L: Buộc ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B phải trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L trị giá 35m² đất thổ cư và 19,3m² đất vườn tạp là 49.501.800 đồng (*Bốn mươi chín triệu năm trăm linh một nghìn tám trăm đồng*). Sau khi ông Lê Đức A, bà Nguyễn Thị Hồng B thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Văn L, ông A, bà B được quyền kê khai, đăng ký với cơ quan quản lý đất đai làm thủ tục chuyển diện tích 54,3m² trong Giấy chứng nhận QSDĐ số: 01156/QSDĐ/QĐUBH/29/2004 ngày 04-02-2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H sang tên ông Lê Đức A và bà Nguyễn Thị Hồng B (*Có sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 14-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện YB*).

1.2 - Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Thanh C buộc bà Nguyễn Thị H phải trả 60m² đất khai phá (không có giấy tờ).

1.3 - Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Thanh C: Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L phải trả cho anh Lê Thanh C trị giá 0,6m² đất thổ cư là 840.000 đồng (*Tám trăm bốn mươi nghìn đồng*). (*Có sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 14-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện YB*).

1.4 - Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Văn L được quyền kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định đối với diện tích đất hiện tại đang sử dụng 98,3m² đất, bao gồm: 0,6m² đất thổ cư nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 508/QĐ-UBH ngày 05-12-2005 của anh Lê Thanh C; 0,2m² đất vườn tạp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 01156/QSDĐ/QĐUBH/29/2004 ngày 04-02-2004 của bà H và 97,5m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (*Có sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 14-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện YB*).

1.5 - Về chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Ông Lê Đức A phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.069.000 đồng. Do bà H đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.069.000 đồng nên ông A phải trả cho bà H 5.069.000 đồng (*Năm triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Anh Lê Thanh C phải chịu 5.069.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh C đã nộp đủ.

1.6 - Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng bà H đã nộp tại Biên lai số: AA/2010/001460 ngày 24-5-2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YB. Bà H được trả lại số tiền chênh lệch 2.700.000 đồng.

- Ông Lê Đức A phải chịu 2.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông A chưa nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Thanh C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng anh C đã nộp tại Biên lai số: AA/0001541 ngày 01-11-2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YB. Anh C được trả lại số tiền chênh lệch 450.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai số: AA/2021/0002852 ngày 15-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện YB;
- Chi cục THADS H. YB;
- Các đương sự ;
- Lưu: Hồ sơ, TA, HC-TP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Lan

