

Bản án số: 15/2018/DS - PT

Ngày 22 - 10 - 2018

V/v tranh chấp đòi lại 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 Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán:

Ông Trần Hữu Sỹ

Bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

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

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 556/2018 /QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Th1, sinh năm 1963 và đồng nguyên đơn bà Đinh Thị Ph, sinh năm 1966

Đều trú tại: Tiểu khu L, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình

Ông Phạm Văn Th1 ủy quyền cho vợ là bà Đinh Thị Ph tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền ngày 10/4/2017); bà Ph có mặt, ông Thanh vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1957 và đồng bị đơn bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962

Địa chỉ: Tiểu khu Đ, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình; bà B có mặt, ông Th vắng mặt.

Người được bị đơn ông Nguyễn Đức Th ủy quyền: Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền lập ngày 30/6/2018); ông H có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nam G - Chủ tịch UBND huyện T ủy quyền cho: Ông Đặng Thế T, Phó Trưởng phòng Tài nguyên & môi trường huyện T; ông T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2017 của ông Phạm Văn Th1 và bà Đinh Thị Ph và quá trình giải quyết vụ án, bà Ph và ông Th1 trình bày: Vợ chồng ông bà được UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp thửa đất số 31, tờ bản đồ số 36, diện tích 172,9m² với chiều rộng mặt tiền tiếp giáp quốc lộ 12A: 10,90m và chiều rộng phía sau: 10,24m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn Th1 và Đinh Thị Ph tại thị trấn Đ cạnh thửa đất của ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị B, thửa đất của ông Th và bà B cũng được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện gia đình ông Th xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của gia đình ông bà với diện tích 15,4 m², nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ gia đình ông Th trả lại số diện tích đất đã lấn chiếm nói trên để vợ chồng ông bà sử dụng đúng diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 18/5/2017 của bị đơn ông Nguyễn Đức Th và lời trình bày của bà Nguyễn Thị B ngày 18/8/2017 cũng như quá trình giải quyết vụ án, ông Th, bà B trình bày: nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông bà đang quản lý, sử dụng (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là do ông bà mua lại của ông Nguyễn Văn Ch vào ngày 20/4/1997 với số tiền 12.500.000đồng, ông Ch có viết cho vợ chồng ông bà một giấy bán đất và giao lại một quyết định cấp đất mang tên ông Nguyễn Văn M thửa đất có chiều dài mặt tiền 19m, chiều sâu 16m, tổng diện tích 304 m². Năm 2005 vợ chồng ông bà xây móng nhà do không đủ chiều sâu nên đã dời 2m đất mặt tiền (giáp quốc lộ 12A) để lấy 3m đất phía sau của ông Trương Văn B ở thị trấn Đ, nếu trừ đi 2m mà vợ chồng ông bà đã dời với ông B thì chiều dài đất mặt tiền còn lại 17m. Năm 2009 cán bộ địa chính thị trấn Đồng Lê báo gia đình mang toàn bộ giấy tờ mua bán đất đến UBND thị trấn Đồng Lê để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012 thì vợ chồng ông bà được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 36, diện tích 241,4m² (trong đó đất ở 210m² đất trồng cây lâu năm 31,4m²). Sau khi mua đất của ông Ch do thửa đất phía sau trũng nên từ năm 2006 vợ chồng ông bà tiến hành đắp đất và sau đó xây kè rồi đắp trụ để giữ đất. Quá trình đắp đất và xây kè vợ chồng ông Th, bà Ph không có ý kiến gì. Năm 2007 UBND huyện T có quyết định thu hồi diện tích 14m² đất ở để nâng cấp quốc lộ 12A gia đình ông bà đã nhận tiền bồi thường 10.000.000đồng. Tháng 4/2015 vợ chồng ông bà tiếp tục xây kè và đắp trụ để làm hàng rào ranh giới với đất vợ chồng bà Ph. Sau khi xây xong được hai ngày thì cán bộ địa chính thị trấn Đ đến kiểm tra và đình chỉ không cho xây tiếp và cho rằng vợ chồng ông bà đã xây hàng rào lấn sang đất của ông Th1 bà Ph với chiều mặt tiền là 0,7m, phía sau 0,8m. Ông bà xác định là không lấn chiếm đất của ông Th1 bà Ph, ông bà đã xây dựng công trình đúng với hiện trạng khuôn viên thửa đất ông bà được cấp, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của phía nguyên đơn.

Lời trình bày của ông Đặng Thế T người được đại diện theo pháp luật của UBND huyện T ủy quyền: nguồn gốc thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình bà Đinh Thị Ph và hộ gia đình ông Nguyễn Đức Th trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M trú tại tiểu khu 4, thị trấn Đ, huyện T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/6/2004 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 36, diện tích 428,3m² trong đó (đất ở đô thị 300m², đất trồng cây lâu năm 128,3m²). Ngày 24/6/2004 ông Nguyễn Văn M làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đinh Thị Ph và vợ chồng ông Nguyễn Đức Th, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên và nộp hồ sơ tại trung tâm một cửa liên thông của huyện Tuyên Hóa để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó hai hộ xin rút hồ sơ về và đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn M. Ngày 02/8/2012 UBND thị trấn Đ đã làm thủ tục thông báo niêm yết công khai mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M và lập tờ trình đề nghị UBND huyện T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn M, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ đã hướng dẫn hai hộ gia đình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện chuyển quyền theo quy định. Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận và đề nghị. Ngày 28/12/2012 UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đinh Thị Ph thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 36, diện tích 172,9m² (trong đó đất ở đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 92,9m²); hộ ông Nguyễn Đức Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 36, diện tích 241,4m² (trong đó đất ở đô thị 210m², đất trồng cây lâu năm 31,4m²). Việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Ph và hộ gia đình ông Th đảm bảo đúng quy trình và các quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình quyết định:

Tuyên bố: Chấp nhận đơn khởi kiện về " Tranh chấp quyền sử dụng đất" của ông Phạm Văn Th1, bà Đinh Thị Ph đối với ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị B.

1. Áp dụng các Điều 192, Điều 256 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 144, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho vợ chồng ông Phạm Văn Th1, bà Đinh Thị Ph tổng diện tích đã lấn chiếm là 15,4m² có vị trí các cạnh như sau:

- Cạnh phía bắc kéo dài từ điểm 3 đến điểm 4 có chiều rộng 0,8m giáp với phần đất ông B.

- Cạnh phía nam kéo từ điểm 10 đến điểm 11 có chiều rộng là 1,17m giáp với đường quốc lộ 12A.

- Cạnh phía đông kéo từ điểm 9 đến điểm 10 có chiều dài 0,50m giáp với ranh giới thửa đất giữa hộ ông Th1 với hộ ông Th.

- Cạnh phía tây kéo từ điểm 3 đến điểm 11 dài 15,76m nằm trên phần đất của ông Th1, bà Ph

2. Về tài sản trên đất: áp dụng Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013: Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ các loại tài sản nằm trên đất của ông Phạm Văn Th1, bà Đinh Thị Ph, gồm: Một đoạn rào xây bằng gạch dài 10,85m; 1,7m² tường xây của nhà quán Internet (có chiều dài 5m, chiều rộng 34cm)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, án phí; quy định về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Trong hạn luật định, ngày 28 tháng 4 năm 2018 bị đơn ông Nguyễn Đức Th có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do không nhất trí với nội dung Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa; yêu cầu xem xét lại hồ sơ và giấy tờ cần thiết mà ông Th đã cung cấp; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trực tiếp kiểm tra lại diện tích mà gia đình ông đang sở hữu; ông xây dựng quán nét diện tích 75,8m² cán bộ địa chính thị trấn và huyện đã kiểm tra và cấp phép cho gia đình ông được xây dựng, nhưng Tòa án nhân dân huyện buộc tháo dỡ.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018 bị đơn ông Nguyễn Đức Th có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm; đề nghị xem xét lại các căn cứ để UBND huyện Tuyên Hóa cấp giấy CNQSD đất cho hai hộ gia đình ông Phạm Văn Th1 và gia đình ông; đề nghị làm rõ căn cứ nào để UBND huyện Tuyên Hóa cấp đất cho gia đình ông với 241m² và hộ ông Thanh 172,9m². Trong khi đó ông có đủ giấy tờ chứng minh nguồn gốc thửa đất có diện tích 304m² (chiều dài mặt tiền 19m, chiều rộng 16 m), sau khi UBND huyện thu hồi 14m² để nâng cấp quốc lộ 12A còn lại 290m²; đề nghị làm rõ nguồn gốc đất mà hộ ông Th1 được cấp 172,9m² đã đủ điều kiện quy định tại điều 100 Luật đất đai năm 2013 hay chưa.

Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự không hòa giải được với nhau: phía bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại 15,4m² đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị xem xét hủy Bản án sơ thẩm số 03/2018/DSST vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm các quy định về pháp luật đất đai; nếu không hủy đề nghị xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Minh với hộ bà Ph và hộ ông Th, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ch với hộ ông Th bà B.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức Th là hợp lệ và trong thời hạn luật định theo quy của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Th. Sửa một phần bản

án sơ thẩm số 03 /2018/DSST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa về tuyên phần ranh giới đất và miễn án phí dân sự cho ông Th, ông Th thuộc diện người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm; sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hoãn phiên tòa hai lần vào các ngày 28/8/2018 và ngày 28/9/2018; về quan hệ pháp luật giải quyết, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại đất bị lấn chiếm, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chính xác mà phải xác định đây là quan hệ tranh chấp đòi lại đất bị lấn bị lấn chiếm.

Xét về tranh chấp đòi lại đất do bị lấn chiếm giữa hai hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Đức Th, hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Quyết định số 139/QĐ-UB ngày 21 tháng 10 năm 1987 của UBND huyện T về việc giao đất xây dựng cho gia đình ông Nguyễn Văn M với diện tích 304 m². Năm 1990 do không có nhu cầu sử dụng nên ông M đã nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Ch là người ở ngoài Bắc vào huyện T làm ăn với giá 300.000đồng, hai bên không lập hợp đồng mua bán, ông M có giao cho ông Ch một quyết định cấp đất mang tên Nguyễn Văn M và kèm theo sơ đồ thửa đất. Sau đó ông Nguyễn Văn Ch nhượng lại thửa đất đó cho hộ ông Th và hộ bà Ph và về quê không để lại địa chỉ cụ thể. Do đất ông M nhượng lại cho ông Ch chưa làm thủ tục chuyển nhượng và vẫn còn mang tên ông M nên ngày 20/6/1994 vợ chồng ông M làm **giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở viết tay cho vợ chồng ông Th, bà B với nội dung "thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi bàn bạc vợ chồng chúng tôi là Nguyễn Văn M thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất gồm: đất ở và đất vườn cho vợ chồng ông Thọ, diện tích chuyển nhượng là diện tích trong QĐ cấp đất số 139/QĐ-UB ngày 21/10/1987 (trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Th1 và bà Đinh Thị Ph)" và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th1, bà Ph với nội dung "thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi bàn bạc vợ chồng chúng tôi là Nguyễn Văn M thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất gồm: đất ở và đất vườn cho vợ chồng ông Th1 sử dụng với diện tích khoảng 180m² (diện tích đất ở được trích từ QĐ cấp đất số 139/QĐ-UB ngày 21/10/1987)".** Ngày 16/6/2004 UBND huyện T có quyết định số 787/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ trong đó có ông Nguyễn Văn M thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 36, diện tích 428,3 m² (trong đó 300m² đất ở và 128,3m² đất trồng cây lâu năm, sổ vào sổ cấp giấy 00735) địa chỉ thửa đất tại tiểu khu Đ, thị trấn Đ, huyện T. Tuy nhiên quá trình sử dụng đất các bên vẫn chưa tiến hành làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất, nên thửa đất vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Văn M.

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn M (bút lục số 172): Năm 1987 ông được UBND huyện T có quyết định cấp cho ông một thửa đất với diện tích 304m² để làm nhà ở, nhưng do gia đình không có điều kiện làm nhà nên ông đã bán lại cho

ông Ch người ở ngoài Bắc vào làm ăn tại huyện T (hiện nay ông Ch đã về quê không để lại địa chỉ). Khi bán không lập hợp đồng mua bán nhưng ông có giao lại cho ông Ch một quyết định cấp đất mang tên Nguyễn Văn M, diện tích và số thửa lâu ngày nên ông không nhớ cụ thể, trước khi ông Ch về quê đã bán lại thửa đất này cho hai hộ gia đình ông Th1, bà Ph và hộ ông Th, bà B. Năm 2004 do ông Ch đã về quê không có địa chỉ, mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn M do khi chuyển nhượng với ông Ch, giữa ông với ông Ch không làm thủ tục để sang tên, chuyển quyền, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Nguyễn Văn M. Vì vậy ngày 24/6/2004 ông phải đứng ra làm đơn xin chuyển nhượng đất cho hộ gia đình ông Th1, bà Ph với diện tích 172,9m² và hộ gia đình ông Th, bà B với diện tích 255,4m². Khi lập hồ sơ các bên đều ký vào hợp đồng chuyển nhượng và có xác nhận của UBND thị trấn Đ, hồ sơ chuyển nhượng đất không có ai ép buộc cả, các bên đều thỏa thuận thống nhất và ký vào hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M được giao cho bà Phương để hai hộ tiến hành làm thủ tục, nhưng sau đó do không cẩn thận trong quá trình cất giữ nên đã bị mất, bà Ph đã làm các thủ tục để UBND thị trấn Đ và UBND huyện T thông báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xử lý theo quy định.

Ngày 24 tháng 12 năm 2012 UBND huyện T đã ban hành quyết định số 3263/QĐ-UBND về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị H số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00735 do UBND huyện T cấp ngày 16/6/2004 (cấp cho thửa đất số 36, tờ bản đồ địa chính số 36 tại thị trấn Đ). Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Th, ngày 05/6/2007 UBND huyện T có quyết định thu hồi 14m² đất ở của hộ gia đình ông Th để giải phóng mặt bằng nâng cấp quốc lộ 12A cho nên diện tích đất còn lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà B là 241,3m².

[3] Căn cứ vào giấy chuyển nhượng viết tay được lập ngày 20/6/1994 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M với hai hộ gia đình bà Ph ông Th1 và hộ ông Th bà B diện tích đất đều được tách ra trong tổng số diện tích theo quyết định cấp đất số 139/QĐ-UB ngày 21/10/1987 của UBND huyện T và diện tích đất do ông M khai hoang thêm; căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 24/6/2004 giữa vợ chồng ông M với hai hộ gia đình bà Ph và hộ ông Th, đồng thời UBND huyện T căn cứ vào Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 / 5 / 2007 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 trong đó quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp chuyển nhượng nhưng chưa chuyển quyền (cụ thể là đối với trường hợp ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Ch và hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai) và trên cơ sở các biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/4/2002 giữa hộ ông Th1 và hộ ông Th do bà B (vợ ông Th) và ông Th1 ký xác nhận, hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2002 và bản đồ địa chính năm 2003 thị trấn Đ tờ số 36 đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ; cụ thể thửa đất của hộ gia đình ông Th1 bà Ph có diện tích 172,9m² (trong đó có 80,0m² đất ở và 92,9m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa đất số 31; thửa đất của hộ gia đình ông Th bà B thuộc

thửa số 36 diện tích $241,4\text{m}^2$ (trong đó có 210m^2 đất ở và $31,4\text{m}^2$ đất trồng cây hàng năm).

[4] Việc ông Th, bà B cho rằng thửa đất của gia đình ông bà mua lại của ông M theo quyết định cấp đất của UBND huyện T năm 1987 là 304m^2 nhưng UBND huyện T lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà chỉ có $241,4\text{m}^2$ là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét lại việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà không đúng. Về việc này tại sổ thống kê diện tích loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng năm 2002 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 31 và số 36 lập năm 2002 do UBND huyện T cung cấp (có chữ ký của ông Th; ông Th1 ký xác nhận) đều thể hiện diện tích đất của hai hộ đúng như diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hơn nữa vào năm 2004 sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn M có chứng thực của UBND thị trấn Đ, ông Th bà B đã ký và thừa nhận diện tích đất của ông bà sử dụng là $241,4\text{m}^2$ sau khi đã trừ 14m^2 đất ở do nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng quốc lộ 12A (tổng diện tích chưa thu hồi là $255,4\text{m}^2$) và tại tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất cũng như đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Đức Th viết và ký có xác nhận của UBND thị trấn Đ đều ghi nguồn gốc là nhận chuyển nhượng ngày 20/6/2004 và thể hiện diện tích đất là $241,4\text{m}^2$ (trong đó có 210m^2 đất ở và $31,4\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm), sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012 đến thời điểm xảy ra tranh chấp ông bà không có ý kiến gì, tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai hộ do UBND thị trấn Đ tổ chức, ông Th thừa nhận việc cấp đất là đúng "*tôi công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp của gia đình tôi là đúng*" (bút lục số 04); về yêu cầu của ông Th bà B đề nghị xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông, bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết, chỉ đến khi có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, ông bà mới yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét là vượt quá yêu cầu, nên không chấp nhận.

[5] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa đã thành lập Hội đồng thẩm định tại chỗ và Hội đồng thẩm định đã đến thực địa tại hai thửa đất đang tranh chấp dùng máy toàn đạc điện tử và xác định vị trí, tọa độ của bản đồ địa chính, đã xác định thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đức Th bà Nguyễn Thị B có tổng diện tích là $241,4\text{m}^2$ (đã trừ 14m^2 đất ở do thu hồi giải phóng mặt bằng quốc lộ 12A) gồm các cạnh: Phía Tây Nam giáp đường quốc lộ 12A (từ điểm 8 đến điểm 9) có kích thước $16,79\text{m}$; Phía Đông Bắc giáp đất ông B (từ điểm 4 đến điểm 5 có kích thước $14,37\text{m}$; điểm 5 đến điểm 6 có kích thước $2,96\text{m}$; điểm 6 đến điểm 7 kích thước $1,04\text{m}$); Phía Đông Nam giáp đất ông Biện (từ điểm 7 đến điểm 8) có kích thước $11,17\text{m}$; Phía Tây Bắc giáp đất hộ bà Đinh Thị Ph (từ điểm 9 đến điểm 4) có kích thước $15,10\text{m}$; Qua thẩm định thực tế của Hội đồng thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thành lập theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị B (bị đơn) thì kích thước mặt tiền thửa đất của ông Th, bà B (hướng Tây Nam giáp quốc lộ 12A) được đo bằng thước dây là $15,45\text{m}$ tính từ mép nhà ông Th kéo sang giáp đất bà Ph (chưa tính 2m đất mặt tiền kéo từ đất nhà ông Th sang đất nhà ông B mà theo vợ chồng ông Th, bà B đã cắt đổi cho ông B). Như vậy căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ

ông Th, bà B và kết quả đo thẩm định thực tế bằng máy toàn đạc là phù hợp với hồ sơ kỹ thuật của thửa đất và tờ bản đồ địa chính số 36.

Thửa đất của hộ gia đình ông Phạm Văn Th1 bà Đinh Thị Ph có tổng diện tích 172,9m² gồm các cạnh: Phía Tây Nam giáp đường quốc lộ 12A (từ điểm 10 đến điểm 11 có kích thước 1,17m; từ điểm 11 đến điểm 1 có kích thước 9,73m; Phía Đông Bắc giáp đất ông B (từ điểm 2 đến điểm 3 có kích thước 9,44m, điểm 3 đến điểm 4 có kích thước 0,8m); Phía Đông Nam giáp đất nhà ông Th (từ điểm 4 đến điểm 9 có kích thước 15,10m, từ điểm 9 đến điểm 10 có kích thước 0,50m); Phía Tây Bắc giáp đất nhà bà H (từ điểm 1 đến điểm 2) có kích thước 17,21m; Về quyết định của UBND huyện Tuyên Hóa thu hồi của hộ bà Ph 2,3m² đất để giải phóng mặt bằng quốc lộ 12A, tuy nhiên quá trình thực hiện cơ quan có thẩm quyền không thực hiện việc thu hồi vì lý do: theo đại diện UBND huyện T số diện tích đó không ảnh hưởng đến mốc giới giải phóng mặt bằng nên khi lập hồ sơ kỹ thuật và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn để nguyên diện tích đất của hộ bà Ph được cấp đúng như trong giấy nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ thì thửa đất của hai hộ gia đình bà Đinh Thị Ph, ông Phạm Văn Th1 và hộ gia đình ông Th, bà B phù hợp với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất hộ ông Th1 bà Ph là 172,9m² (trong đó 80m² đất ở và 92,9m² đất trồng cây lâu năm); diện tích đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đức Th, bà Nguyễn Thị B phù hợp với diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 241,4m² (trong đó đất ở 210m² và 31,4m² đất trồng cây lâu năm). Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Hội đồng thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thành lập theo yêu cầu của phía bị đơn ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị B, hội đồng kiểm tra diện tích và các cạnh bằng thước dây theo mốc giới mà ông Th, bà Bính xác định là chưa chính xác, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy kết quả thẩm định tại chỗ của hội đồng thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa thành lập và được thực hiện đo vẽ vào ngày 09 tháng 8 năm 2017 là phù hợp với thực địa và các vị trí tọa độ trên bản đồ địa chính, cần chấp nhận để làm căn cứ xét xử.

Với kết quả thẩm định trên và biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai do Ủy ban nhân dân thị trấn Đ lập ngày 09/4/2015 (bút lục số 130, 131, 132) đối với hộ ông Th có hành vi lấn chiếm đất ở, đã xác định được trong quá trình sử dụng đất hộ gia đình ông Th, bà B đã xây dựng hàng rào gạch có đồ trụ bê tông với chiều dài 10,85m kéo từ phía Đông Bắc (điểm 3) trở về trước theo hướng tây Nam tiếp giáp quốc lộ 12A (điểm 11) ngăn cách giữa đất gia đình ông Th với đất gia đình bà Ph và đã lấn sang đất của hộ gia đình bà Ph (chiều rộng mặt tiền phía Tây Nam tiếp giáp đường quốc lộ 12A là 1,17m, chiều rộng phía sau (Đông Bắc) giáp đất ông B là 0,8m, chiều dài phía Đông Nam giáp đất nhà ông Th 15,60m, chiều dài phía Tây Bắc giáp đất nhà bà Ph 15,76m;

Tổng diện tích bị lấn chiếm là 15,4m² có trị giá 15.862.000 đồng (giá đất do hội đồng định giá của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa thành lập căn cứ quyết định số 41/2016/QĐ-UBND ngày 15/12/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc ban hành quy định mức bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình và quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy

định bảng giá các loại đất và phân loại đô thị, loại xã, khu vực, vị trí đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2015 - 2019 giá 1.030.000 đồng/m²).

Với những căn cứ trên thì Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa tuyên buộc vợ chồng ông Th trả lại đất cho hộ bà Ph 15,4m² là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên về cách tuyên kích thước cạnh phía Đông Nam (ranh giới đất giữa hộ bà Ph với hộ ông Th1) của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa không phù hợp với thực tế, bị thiếu; cụ thể cạnh phía Đông Nam của đất bà Ph giáp đất hộ ông Th từ điểm 4 đến điểm 9 kích thước 15,10m, từ điểm 9 đến điểm 10 kích thước 0,50 m thì mới đúng nhưng Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa chỉ tuyên từ điểm điểm 9 đến điểm 10 kích thước 0,50m là thiếu sót gây khó khăn cho việc thi hành án, hơn nữa về tứ cận của thửa đất theo các hướng cũng phải xác định lại cho phù hợp với bản đồ địa chính, do đó cần sửa án sơ thẩm về phần này.

[7] Về tài sản trên đất: Vợ chồng ông Th bà B xây hàng rào và một phần tường xây quán Internet trên đất bà Ph, ông Th nên buộc hộ gia đình ông Th phải tháo dỡ toàn bộ các loại tài sản nằm trên đất của hộ bà Ph gồm: Một đoạn tường rào xây bằng gạch dài 10,85m; 1,7m² tường xây của nhà quán Internet (có chiều dài 5m, chiều rộng 0,34m).

[8] Về lệ phí chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Ph số tiền 1.960.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa thực hiện và phải chịu 2.500.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp tỉnh Quảng Bình thực hiện theo yêu cầu của ông bà.

[9] Về án phí: Ông Th, bà B phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch theo quy định; đối với ông Th tại thời điểm xét xử là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội khóa XIV quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì ông Th là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí, do đó sửa án sơ thẩm miễn 1/2 mức án phí dân sự sơ thẩm 793.000 đồng : 2 = 396.500 đồng và 1/2 mức án án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng : 2 = 150.000 đồng cho ông Th, còn lại bà Bính phải chịu nộp.

Bà Đinh Thị Ph và ông Phạm Văn Th1 không phải chịu và ông, bà được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức Th.

Tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa về phần tuyên kích thước cạnh phía Đông Nam và tứ cận các hướng đất hộ bà Ph tiếp giáp với đất ông Th, bà B và về phần án phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th1 và bà Đinh Thị Ph về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị B trả lại 15,4m² đất.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho vợ chồng ông Phạm Văn Th1 và bà Đinh Thị Ph tổng diện tích đất đã lấn chiếm là 15,4m² có vị trí các cạnh như sau:

Phía Tây Nam giáp đường quốc lộ 12A (từ điểm 10 đến điểm 11 có kích thước 1,17m; Phía Đông Bắc giáp đất ông B (từ điểm 3 đến điểm 4 có kích thước 0,8m); Phía Đông Nam giáp đất nhà ông Th (từ điểm 4 đến điểm 9 có kích thước 15,10m, từ điểm 9 đến điểm 10 có kích thước 0,50m); Phía Tây Bắc giáp đất bà Ph ông Th1 (từ điểm 3 đến điểm 11 có kích thước 15,76m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về tài sản trên đất: Buộc ông Th, bà B phải tháo dỡ toàn bộ các loại tài sản nằm trên đất của ông Th1, bà Ph gồm: Một đoạn tường rào xây bằng gạch dài 10,85m; 1,7m² tường xây của nhà quán Internet (có chiều dài 5m, chiều rộng 0,34m)

3. Về lệ phí thẩm định, định giá: Vợ chồng ông Nguyễn Đức Th và bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Ph số tiền 1.960.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hóa thực hiện và phải chịu 2.500.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ do Tòa án tỉnh Quảng Bình thực hiện theo yêu cầu của ông bà.

4. Về án phí dân sự: miễn phần án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Đức Th, còn lại bà Nguyễn Thị B phải chịu nộp 396.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Th đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003624 ngày 09/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa;

Bà Đinh Thị Ph và ông Phạm Văn Th1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000194 ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc 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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Tuyên Hóa;
- Chi cục THADS huyện Tuyên Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thái Sơn