TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HOÀ BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số : 09 /2018/DS-PT
Ngày: 14/5/2018
V/v: Tranh chấp QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Bạch Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Vận;

Bà Nguyễn Thị Dụ.

***Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà bình tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 05 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hoà Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2018/TLPT- DS ngày 08/3/2018 về việc Kiện tranh chấp đất quyền sử dụng đất do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS - ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2018/QĐPT ngày 18/4/2018, giữa các đương sự;

Nguyên đơn: Ông Phạm Quang K, sinh năm 1947.

Bị đơn: Ông Lương Quốc Đ, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Khu 3 Thị trấn Kỳ Sơn huyện Kỳ Sơn tỉnh Hòa Bình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Uỷ ban nhân dân huyện Kỳ Sơn. Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hải Lâm – Chủ tịch UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Trọng Tuấn - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường, theo văn bản ủy quyền số: 742/GUQ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2017.

2. Bà Phạm Thị H1.

3. Ông Lương Thế A. Cùng địa chỉ: Khu 3 Thị trấn Kỳ Sơn huyện Kỳ Sơn tỉnh Hòa Bình.

4. Bà Lương Thị H2. Tổ 3, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Bà H1, anh Thế A và chị H2 ủy quyền cho ông Lương Quốc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Phạm Quang K trình bày: Năm 1978 gia đình ông có mua một căn nhà gỗ và đất của bà Tầm (hiện bà Tầm đã chết). Ngày 10/01/ 2002 được Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, thửa 168 diện tích 1.085m^2. Ngày 10/10/2002 gia đình ông đã mua nốt phần còn lại của thửa đất, phía giáp suối. Phần đất này trước đây gia đình bà Tầm để lại để canh tác. Ông Bùi Quang là con trai bà Tầm đứng ra chuyển nhượng, có lập giấy mua bán viết tay. Gia đình ông đã làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận. Ngày 05/01/2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung thửa 253, diện tích 1.840m^2. Ngày 21/12/2004 mua thêm 70m^2 (đất chiều rộng 3,5m, chiều dài 20m) diện tích đất của bà Phạm Thị Oanh (mẹ đẻ ông Lương Quốc Đ) để làm lối đi vào thửa 253. Tổng diện tích đất gia đình ông có là 1.085m^2 + 1.840m^2 + 70m^2 = 2.705m^2. Năm 2010 bà Quý chết, ông là người thừa kế được UBND huyện Kỳ Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNH-00106/QSDĐ/KS ngày 22/4/2011 đổi sang tên ông là Phạm Quang K, tờ bản đồ số 03 diện tích 2.705m^2 (đã trừ hành lang giao thông 290m^2 và hành lang lưới điện là 255m^2) tại Khu 3, thị trấn Kỳ Sơn. Trên đất có trồng một số cây tre, pam và cây ăn quả. Phía tây thửa đất giáp đất hộ ông Lương Quốc Đ. Tháng 01/2013 ông Đ tự ý lấn chiếm và san ủi vào đất phía sau thửa 253. Ông đã nhiều lần có ý kiến với ông Đ, nhưng ông Đ không đồng ý.

Ngày 29/05/2013 ông khởi kiện tại Tòa án đề nghị buộc ông Đ phải trả cho gia đình ông diện tích đất đã chiếm dụng. Quá trình giải quyết vụ án TAND huyện Kỳ Sơn trưng cầu đo đạc thẩm định tại chỗ và phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông không khớp với hiện trạng. Ông đề nghị Tòa án tạm dừng việc giải quyết vụ án để khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện Kỳ Sơn điều chỉnh lại giấy chứng nhận. UBND huyện Kỳ Sơn đã tiến hành kiểm tra xác minh đo đạc. Ông nhất trí với báo cáo số 30/BC- TTr ngày 24/10/2016 của Thanh tra huyện Kỳ Sơn về kết quả xác minh khiếu nại tranh chấp đất đai giữa gia đình ông và gia đình ông Đ.

Ngày 28 /02/2017 ông đề nghị TAND huyện Kỳ Sơn tiếp tục giải quyết vụ án. Đề nghị gia đình ông Đ phải trả lại diện tích đất chồng lấn và lấn chiếm khoảng 1000m^2 tại thửa đất số 253; di dời hai cọc bê tông ông Đ đã chôn trên đất; bồi thường 13 bụi tre ông Đ đã chặt trị giá 15.000.000 đồng và 08 cây keo trị giá 3.000.000 đồng. Trả lại mặt bằng đất do ông Đ san ủi, bị sạt lở. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00157/KSTC/2009 ngày 20/8/2009 cấp cho ông Lương Quốc Đ và điều chỉnh lại diện tích và tọa độ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng gia đình đang sử dụng từ trước đến nay. Ông Đ phải thanh toán toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc số tiền là 5.504.647đ.

Phía bị đơn Ông Lương Quốc Đ: Không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K. Cho rằng ông không lấm đất của ông K. Phần đất giáp suối mà gia đình ông K được cấp bìa là của gia đình ông. Gia đình ông sử dụng đất ổn đình từ năm 1971. Gia đình ông K chuyển đến một thời gian mới mua lại phần đất này.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông K không đúng với quy định của luật đất đai. Gia đình ông tiến hành san ủi trước, ông K san ủi sau. Khi đo đạc và xác minh trên thực địa ngày 24/12/2013 ông mới thấy ranh giới đất nhà ông bị đẩy về phía Tây. Trong khi đó ranh giới hai nhà đã được xác định là tường bao bằng gạch ba vanh do ông K xây và hai cọc bê tông do gia đình ông chôn trên đất. Ông đã chuyển nhượng cho một số hộ, các hộ đã xây nhà kiên cố, ông K không có ý kiến gì. Từ năm 2003 ông K đang sử dụng của gia đình ông khoảng 260m^2. Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp giấy chứng nhận quyền sử dụng của gia đình ông K, ông K mua đất của ông Bùi Quang chỉ có giấy viết tay. Đề nghị hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông và ông K, điều chỉnh diện tích đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện hiện trạng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND huyện Kỳ Sơn trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Quang K lần đầu và cấp bổ sung được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo các quy định của luật đất đai. Có đơn xin cấp đất của gia đình, có biên bản kiểm tra thực địa của UBND thị trấn, đo đạc cụ thể các mốc và vẽ sơ đồ thửa đất, có quyết định của UBND huyện (*thời điểm này thửa đất chưa bị san ủi*).

Đất gia đình ông Đ đang sử dụng có nguồn gốc do bố mẹ ông Đ là ông Lương Quang Chư và bà Phạm Thị Oanh để lại. Năm 1992 ông Lương Quang Chư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 2.495m^2. Ngày 10/01/2002 UBND huyện Kỳ Sơn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên bà Phạm Thị Oanh có diện tích 3.488m^2. Gia đình ông Lương Quốc Đ có nhu cầu chia tách quyền sử dụng đất cho các con. Ngày 08/04/2004 UBND huyện Kỳ Sơn tiến hành kiểm tra thực địa và thấy hiện trạng sử dụng đất chưa khớp với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp (thời điểm này đất của bà Oanh đã được san ủi có ranh giới rõ ràng, hộ liền kề ông K chưa san ủi). Kiểm tra phần diện tích chênh lệch giữa diện tích được cấp và diện tích đang sử dụng là 700m^2 , Phòng địa chính nông nghiệp huyện Kỳ Sơn đã điều chỉnh vào trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất, cấp thêm 700m^2 vào diện tích đất của hộ ông Đ. Chỉ có biên bản thẩm tra, xác minh của UBND thị trấn mà không có quyết định của Ủy ban nhân dân huyện, không có hồ sơ địa chính. Việc cấp thêm cho hộ ông K 700m^2 là không đúng quy định.

Việc cấp bổ sung diện tích đất cho hai gia đình ông K và ông Đ đã sử dụng là đất vườn đồi chưa được đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/1000 không có chi tiết từng thửa mà đo tổng thể toàn khu đồi. Khi thực hiện cấp bổ sung cho hai hộ chỉ được kéo bằng thước dây nên không có tọa độ, độ chính xác không cao. Sau khi san ủi đất các hộ đã tự thỏa thuận ranh giới, không đề nghị chính quyền địa phương đến cắm mốc. Trước đó do tự thay đổi địa hình địa vật nên khó khăn cho việc xác định mốc giới ngoài thực địa. Năm 2013 hộ ông Lương Quốc Đ san ủi đất mới xảy ra tranh chấp. Khi ông K khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Kỳ Sơn, quá trình giải quyết vụ án có việc tạm đình chỉ để UBND huyện xem xét lại việc cấp đất cho hai hộ. Theo báo cáo số 30 ngày 24/10/2016 của Thanh tra huyện Kỳ Sơn đề nghị UBND huyện xem xét lại việc cấp đất cho hộ ông Đ không đúng quy trình. Nhưng do đất tranh chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên Ủy ban huyện chuyển hồ sơ vụ

việc đến Tòa án huyện Kỳ Sơn giải quyết theo thẩm quyền. Đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2017 và kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình ngày 20/02/2014 thì diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông K tại thửa 253 là 1.840m^2. Đo theo hiện trạng là 2302.9m^2. Tại biên bản định giá ngày 27/9/2013 và ngày 18/4/2018 kết luận: trên diện tích đất tranh chấp có 13 bụi tre; 08 cây keo, tổng trị giá là 6.766.500đ.

Quá trình giải quyết vụ án ông K rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Đ phải trả lại nguyên trạng thửa đất như khi chưa san ủi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS – ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Sơn quyết định:

Áp dụng: Điều 100, khoản 1 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự năm 2011; Khoản 2 Điều 26, Điều 34, 35, 39, 147, 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 255; 256; 260; 265; 266 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang K.

Buộc ông Lương Quốc Đ trả lại cho ông Phạm Quang K diện tích đất tranh chấp lấn chiếm, đất chồng lấn tổng diện tích 944,1 m^2 tại thửa số 253 tờ bản đồ số 03 tại khu 3 thị trấn Kỳ Sơn, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể: Diện tích đất tranh chấp lấn chiếm: 447,5m^2; Diện tích đất chồng lấn: 496,60m^2. (có các mốc cụ thể)

Buộc ông Lương Quốc Đ phải bồi thường cho ông Phạm Quang K số tiền 6.766.500đ tiền cây cối hoa màu trên đất bị thiệt hại do bị ông Đ san ủi;

Buộc ông Lương Quốc Đ phải di dời 02 cột bê tông trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 253 tờ bản đồ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Quang K tại khu 3, thị trấn Kỳ Sơn, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình do UBND huyện Kỳ Sơn cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011.

Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Quang K về phần yêu cầu trả lại mặt bằng đất do bị sạt lở.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H.00157/KSCT thửa 316 tờ bản đồ 03 tại Khu 3 Thị trấn Kỳ Sơn huyện Kỳ Sơ do UBND huyện Kỳ Sơn tỉnh Hòa Bình cấp cho hộ ông Lương Quốc Đ ngày 20 tháng 8 năm 2009.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/02/2018 ông Lương Quốc Đ kháng cáo toàn bộ bản án: Đề nghị tòa án xem xét giấy tờ giao dịch, thủ tục và các bước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Quý năm 2003 vì giấy chứng nhận quyền sử đụng đất ngày 22/4/2011 mang tên Phạm Quang K nhận thừa kế từ bà Lê Thị Quý là không đúng pháp luật; Làm rõ tài sản trên đất, ai là chủ nhân. Bản án sơ thẩm buộc ông phải bồi thường cho ông K là không có cơ sở; Buộc ông trả ông K 944,1m^2 đất là không đúng, mà chỉ là 260m^2 do UBND huyện cấp chồng, sai vị trí. Tại phiên tòa

phúc thẩm bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình nêu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án giai đoạn phúc thẩm Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã không thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định tại Điều 93, 94 bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chưa thống nhất được mốc giới đất, hồ sơ cấp đất bổ sung cho ông Đ chưa đúng theo quy định của luật đất đai...Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

a. Về tố tụng:

Ông Phạm Quang K khởi kiện yêu cầu ông Lương Quốc Đ trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tài sản trên đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS. Tòa án nhân dân huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình xét xử ngày 31/01/2018. Ngày 12/02/2018 ông Đ kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Đ trong thời hạn luật định, được chấp nhận.

b. Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện và xuất trình chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Sơn cấp ngày 22/4/2011, thửa 253, tờ bản đồ 03, tại Khu 3, thị trấn Kỳ Sơn, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình, diện tích 1840m^2. Theo ông K, gia đình ông Đ vừa lấn chiếm đất của gia đình ông ở phần cuối thửa 253, vừa được Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất gia đình ông ở phía tây liền kề với thửa đất của gia đình ông Đ. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường - Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình thì đất gia đình ông K tổng diện tích thửa 253 là 2302.9m^2. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết toàn bộ diện tích đất này là vượt quá diện tích đất hộ ông K được cấp, giải quyết cả phần diện tích không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hộ ông Đ được cấp chồng lên diện tích đất của hộ ông K là 496,6 m^2 và quyết định buộc ông Đ phải trả cho gia đình ông K. Thực tế theo kết quả đo đạc thì không có việc chồng lấn như nhận định và quyết định của bản án, mà diện tích đất ông K được cấp bìa lệch sang hướng đông. Phần diện tích đất này cũng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng mà ông Đ được cấp vì theo ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân huyện tại phiên tòa phúc thừa nhận việc phòng địa chính nông nghiệp huyện Kỳ Sơn tự điều chính vào trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ chỉ dựa trên biên bản thẩm tra của Ủy ban nhân dân thị trấn mà không có quyết định của Ủy ban nhân dân huyện là không đúng quy định của luật đất đai. Cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông K cũng thừa nhận hiện gia đình ông đang sử dụng có cả phần đất ngoài giấy chứng nhận được cấp. Hiện trạng hai hộ đang sử dụng đất không khớp với giấy chứng nhận, mà có sự xê dịch về hình thể. Các đương sự chưa thống nhất được mốc giới cụ thể, do đó chưa có đủ căn cứ vững chắc để tuyên buộc ông Đ phải trả ông K toàn bộ 944,1m^2.

Các sai sót này không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, án phí và lệ phí tòa án.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 01/2018/DS – ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Sơn. Để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật

2. Án phí: Ông Lương Quốc Đ không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ tiền dự phí kháng cáo theo biên lai thu tiền số 0004101 ngày 24/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kỳ Sơn. Số tiền tạm ứng án phí của ông Phạm Quang K đã nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bạch Thị Hồng Hoa

Nơi nhận:

- *TAND cấp cao tại Hà Nội*
- *VKSND cấp cao tại Hà Nội*
- *VKSND tỉnh Hoà Bình*
- *TAND huyện Kỳ Sơn*
- *THA huyện Kỳ Sơn*
- *Các Đương Sự*
- *Lưu*