TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 89/2023/DS-PT
Ngày: 27/12/2023
"*V/v* Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- ***Thành phần Hội Đ xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Trần Quang Cường**

ông **Tạ Duy Ước**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Lê Xuân Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:*** bà **Nguyễn Hoàng Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 168/2023/QĐ-PT ngày 19/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: ông **Đỗ Văn Đ**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Tổ 8, khu 9, phường BC, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ ông **Đỗ Sơn TH**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: CC Mulberry L đường Nguyễn Văn L, phường ML, quận HĐ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ bà **Đỗ Thị Mai A**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: tổ 51, TT Nv, Ô Chợ D, ĐĐ, Hà Nội. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Trần Xuân T**, bà **Trần Thị H**, bà **Phạm Thị L** đều là Luật sư Văn phòng Luật sư Đ Đội thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Ông Trần Xuân T và bà Trần Thị H có mặt; bà Phạm Thị L vắng mặt.

- *Bị đơn:* bà **Đống Thị M**, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1, **Ủy ban nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh**

Địa chỉ trụ sở: số 2 phố Bến Đoan, phường Hồng Gai, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lưu Hải Y** - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường, Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL. Có mặt.

2, **Ủy ban nhân dân phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh**

Địa chỉ trụ sở: tổ 2, khu Đại Đán, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Duy H** - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường ĐY. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. ông Lê Huy T - khu trưởng khu 2 phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

2. bà Trần Thị L, địa chỉ: tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

3. ông Phạm Văn T, địa chỉ: tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

4. ông Phạm Văn B, địa chỉ: tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai, nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ trình bày:

Năm 2004 bà Trần Thị M (là vợ ông Đỗ Văn Đ) có mua mảnh đất 827,9m^2 thuộc thửa đất số 6 tờ bản đồ 76 tại tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh của ông Phạm Văn Bình (theo giấy CNQSDĐ số 4180 do UBND thành phố HL cấp ngày 17/8/2004 và Phòng tài nguyên môi trường thành phố HL xác nhận việc chuyển nhượng ngày 05/01/2007). Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, do hoàn cảnh gia đình không ai trực tiếp quản lý thửa đất trên nhưng vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế sử dụng đất của Nhà nước. Năm 2014, bà Trần Thị M mất, ông cùng các con thoả thuận phân chia di sản theo quy định của pháp luật đối với thửa đất trên. Ngày 09/7/2020, ông đã được UBND thành phố HL cấp giấy CNQSDĐ số CU 582834, số vào sổ cấp GCN: CH 47010 mang

tên Đỗ Văn Đ (cấp lại nguyên trạng 827,9m^2 đất theo giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Phạm Văn Bình).

Quá trình đo lại phần đất đã được nhận quyền thừa kế thì ông phát hiện thửa đất trên bị thiếu hụt 22m^2 tại cạnh góc tiếp giáp nhà bà Đống Thị M do bà M xây dựng công trình phụ lấn chiếm sang phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nói trên. Ngày 01/6/2021, ông đã làm đơn gửi UBND phường ĐY đề nghị hoà giải tranh chấp đất đai theo quy định, tuy nhiên kết quả không thành do hai bên không thống nhất được, bà Đống Thị M không Đ ý trả lại phần đất lấn chiếm. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân thành phố HL thì diện tích bà Đống Thị M lấn chiếm của ông là 19,7m^2 chứ không phải 22m^2.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Đống Thị M phải tháo dỡ các công trình và trả lại nguyên đơn phần diện tích đất 19,7m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 582834, số vào sổ cấp GCN: CH 47010 ngày 09/7/2020 do UBND thành phố HL cấp cho ông Đỗ Văn Đ.

Bị đơn bà Đống Thị M trình bày:

Tại bản tự khai ngày 06/6/2022, bị đơn bà Đống Thị M có quan điểm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không lấn chiếm đất của ông Đ, bà đã sử dụng đất trước khi gia đình ông Đ mua của ông Bình, giữa hai nhà đã có tường xây bằng gạch do gia đình ông Đ xây.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2023 và tại phiên toà ngày 15/9/2023, bị đơn bà Đống Thị M trình bày: những lần Toà án triệu tập và thông báo về phiên hoà giải và giấy triệu tập đến phiên toà bà đều nhận được nhưng vì công việc bận nên bà vắng mặt và không gửi đơn xin vắng mặt. Ngày 23/8/2023, bà M có mặt theo thông báo về việc tiếp tục phiên toà của Toà án. Bà M trình bày bà đã sử dụng thửa đất số 03 tờ BĐĐC 125 phường ĐY từ năm 1988 cho đến hiện nay. Nguồn gốc đất do chị Trần Thị Mơ sử dụng và nhượng lại cho bà vào năm 1988 sau đó bà xây nhà để ở (thời điểm từ năm 1988 đến nay bà không có chồng). Lúc đó có ông Phạm Văn Ban và con trai là Phạm Văn Bình ở ngôi nhà trên thửa 02, sau khi ông Ban chết thì các con ông Ban phân chia tài sản cho ông Bình được sử dụng thửa 02. Thời điểm đó cả khu vực này chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa hai thửa đất của nhà bà M và nhà ông Ban có 01 bờ rào bằng cây xương rồng, cây bạch đàn để làm mốc giới sử dụng đất giữa hai nhà. Năm 2003, gia đình ông Đỗ Văn Đ mua thửa đất 02 của ông Phạm Văn Bình, có ông Phạm Văn Tĩnh (là anh trai ông Bình) hỗ trợ thủ tục mua bán chuyển nhượng. Ông Tĩnh và vợ chồng ông Đỗ Văn Đ đã cùng bàn giao ranh giới thửa đất và tiền. Ông Đỗ Văn Đ đã thuê ông Phạm Văn Tĩnh xây bức tường bằng gạch xung quanh thửa đất, ngăn cách với thửa đất của bà đang sử dụng. Hiện tại bức tường gạch này vẫn còn nguyên hiện trạng khi Toà án đến xem xét thẩm định

tại chỗ. Kể từ năm 2003 đến nay gia đình ông Đỗ Văn Đ không sử dụng thửa đất trên. Năm 2004, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, bà không biết có phần diện tích 19,7m^2 đất mà bà đang quản lý sử dụng không nằm trong diện tích 346m^2 đất mà bà được cấp. Năm 2017, bà đã xây 01 ngôi nhà 02 gian giáp với bức tường gạch nhà ông Đ nói trên. Năm 2021, bố con ông Đỗ Văn Đ thuê máy móc vào đo lại đất và thông báo thì bà mới biết, ông Đ muốn lấy lại diện tích đất 19,7m^2 đó nhưng bà không Đ ý vì bà không lấn chiếm đất của ông Đ, bà vẫn sử dụng phần đất đó từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp với ai.

Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố HL trình bày:

* Về giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Đỗ Văn Đ: Ông Phạm Văn Bình được UBND thành phố HL cấp GCNQSDĐ số 4180 ngày 17/8/2004 tại thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 (theo BĐĐC năm 2003), diện tích cấp 827,9m^2 (đất ở 400m^2, đất trồng cây lâu năm 427,9m^2), diện tích thửa đất được cấp đủ theo bản đồ địa chính. Ông Phạm Văn Bình chuyển nhượng cho bà Trần Thị M theo hợp Đ chuyển nhượng được Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 05/01/2007. Ông Đỗ Văn Đ nhận quyền sử dụng theo văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 05/5/2020 được Phòng công chứng HL chứng nhận và được UBND thành phố HL cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số CU 582834, số vào sổ cấp GCN: CH 47010 ngày 09/7/2020 tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (chỉnh lý theo BĐĐC năm 2017), diện tích cấp 827,9m^2 (đất ở 400m^2, đất trồng cây lâu năm 427,9m^2).

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Phạm Văn Bình, xác nhận chuyển nhượng cho Trần Thị M năm 2007 thực hiện theo Luật đất đai 2003, Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; cấp lại giấy CNQSDĐ cho ông Đỗ Văn Đ thực hiện theo Luật đất đai 2013, Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

* Về giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Đống Thị M: Ngày 17/11/2004, UBND thành phố HL đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 6861 ngày 17/11/2004 tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 (theo bản đồ địa chính năm 2003) diện tích cấp 346m^2 được cấp đủ theo bản đồ địa chính.

Qua kiểm tra kích thước, hình thửa, diện tích thửa đất tại giấy chứng nhận được cấp cho thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 và thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 được cấp theo trích thửa bản đồ địa chính năm 2003. Đến năm 2020, thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 được UBND thành phố HL cấp đổi thành thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (theo BĐĐC năm 2017) cho ông Đỗ Văn Đ cũng không thay đổi về kích thước, hình thửa, diện tích so với giấy chứng nhận cấp năm 2004. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Đống Thị M đề nghị Toà án

giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên toà, đại diện Uỷ ban nhân dân thành phố HL xác nhận thời điểm năm 2004 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại phường ĐY trong đó có thửa đất số 02 và thửa đất số 03 tờ BĐĐC 2003 là cấp theo diện tích, ranh giới thể hiện tại bản đồ địa chính năm 2003 và không tiến hành xem xét lại hiện trạng sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường ĐY, thành phố HL trình bày quan điểm phù hợp với quan điểm của UBND thành phố HL.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố HL đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271, 273, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn bà Đống Thị M, đối với diện tích 19,7m^2 đất thuộc thửa đất số 6 tờ 76 bản đồ địa chính năm 2017, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

Uỷ ban nhân dân thành phố HL có trách nhiệm chỉnh lý 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 582834 ngày 09/7/2020 cấp cho ông Đỗ Văn Đ và số 6861 ngày 17/11/2004 cấp cho bà Đống Thị M, theo diện tích, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất *(có bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ kiến trúc quy hoạch Việt Nam đo ngày 23/3/2022 kèm theo).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2023 nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với nội dung kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo: mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập thiếu tài liệu chứng cứ, vi phạm tố tụng nhưng trong quá trình trước khi khi diễn ra phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã thu thập bổ sung và cung cấp các tài liệu chứng cứ cần thiết cho Hội Đ xét xử nên đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn bà Đống Thị M phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng và tài sản trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 19,7m^2 cho ông Đỗ Văn Đ, với lý do:

- Việc Nguyên đơn được UBND thành phố HL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn căn cứ theo quy định pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình thu thập chứng cứ, tài liệu và đánh giá tài liệu chứng cứ, đã không đánh giá một cách toàn diện, khách quan, rất nhiều lời khai của các đương sự mâu thuẫn nhưng chưa được làm rõ.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục về tố tụng dân sự, khi "Đưa thiếu người có quyền và lợi ích liên quan tham gia tố tụng".

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã thành lập Hội Đ định giá tài sản theo yêu cầu định giá tài sản của nguyên đơn. Kết quả định giá tài sản xác định:

Hội Đ định giá thống nhất xác định (theo giá đất ở):

- Đơn giá 01m^2 của thửa đất là: 2.900.000 Đ/m^2 x 1,3 lần = 3.770.000Đ/m^2.

Giá trị diện tích phần đất tranh chấp theo giá đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU582834 số vào sổ CH47010 do Ủy ban nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/7/2020 mang tên ông Đỗ Văn Đ tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (chỉnh lý theo Bản đồ địa chính năm 2017) là: 3.770.000 Đ/m^2 x 19,7m^2 = 74.269.000 Đ (Bảy mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn Đ).

Hội Đ định giá thống nhất xác định (theo giá đất nông nghiệp):

- Đơn giá 01m^2 của thửa đất là: 75.000 Đ/m^2 x 1,0 lần = 75.000Đ/m^2.

Giá trị diện tích phần đất tranh chấp theo giá đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU582834 số vào sổ CH47010 do Ủy ban nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/7/2020 mang tên ông Đỗ Văn Đ tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (chỉnh lý theo Bản đồ địa chính năm 2017) là: 75.000 Đ/m^2 x 19,7m^2 = 1.477.500 Đ (một triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm Đ).

- Về tài sản trên thửa đất tranh chấp: giá trị còn lại của tài sản trên thửa đất đang tranh chấp là nhà cấp 4 mái tôn xây dựng từ năm 2019 đang tranh chấp có diện tích 19,7m^2 là: 19,7 x 1.776.000 x 0,936 x 84% = 27.508.336 Đ (Hai mươi bảy triệu, năm trăm linh tám nghìn, ba trăm ba mươi sáu Đ).

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố HL có công văn số 5689/VPĐKQSDĐ ngày 21/12/2023 có quan điểm xác định vị trí diện tích đất đang tranh chấp 19,7m^2 xác định là loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội Đ xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị

đơn bà Đống Thị M phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng và tài sản trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 19,7m^2 cho ông Đỗ Văn Đ. Hội Đ xét xử phúc thẩm xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo của nguyên đơn nằm trong phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

[2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Sơn TH và của người đại diện theo ủy quyền của UBND phường ĐY ông Nguyễn Duy Huynh nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt Đ thời nguyên đơn đã có người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Mai An có mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội Đ xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ về việc buộc bị đơn bà Đống Thị M phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng và tài sản trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 19,7m^2 cho ông Đỗ Văn Đ Hội Đ xét xử xét thấy:

Về hiện trạng thửa đất tranh chấp: căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bản đồ khảo sát hiện trạng thửa đất, Hội Đ xét xử nhận định như sau: phần diện tích đất tranh chấp 19,7m^2 trong thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 BĐĐC năm 2003 (sau đổi thành thửa số 6 tờ bản đồ số 76 BĐĐC 2017) hiện nay do gia đình bà Đống Thị M quản lý sử dụng và một phần công trình xây dựng là nhà cấp 4 của bà M nằm trên phần diện tích đất tranh chấp 19,7m^2. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc quá trình sử dụng đất đủ cơ sở xác định:

[3.1] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất:

Về nguồn gốc thửa đất cấp cho ông Đỗ Văn Đ: thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 BĐĐC 2003 có nguồn gốc của bố mẹ ông Phạm Văn Bình, năm 1998 các anh em ông Bình đã phân chia di sản của bố mẹ và ông Bình được chia thửa đất này. Năm 2002, ông Phạm Văn Bình đã bán cho gia đình ông Đỗ Văn Đ, thời điểm đó toàn bộ khu vực này chưa gia đình nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán chỉ làm giấy viết tay và chỉ ranh giới. Điều này phù hợp với tài liệu chứng cứ do chính người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ là bà Đỗ Thị Mai An nộp trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm là "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 15/01/2002 giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn Bình và bên được chuyển nhượng Đỗ Văn Đ được UBND xã ĐY xác nhận ngày 27/01/2002. Phần diện tích 19,7 m^2 đất đang tranh chấp trong vụ án thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 (theo BĐĐC 2003) đã được chỉnh lý theo BĐĐC 2017 đổi thành thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76, địa chỉ tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Thửa đất trên đã được UBND thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Bình vào ngày 17/8/2004, ông Bình đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị M theo hợp Đ chuyển nhượng được Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố HL xác nhận ngày 05/01/2007. Ngày 09/7/2020, ông Đỗ Văn Đ được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 582834, số vào sổ cấp GCN: CH47010 theo thủ tục phân chia di sản thừa kế, diện tích thửa đất được cấp là 827,9m^2 và không thay đổi về diện tích được cấp so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 17/8/2004 cho ông Phạm Văn Bình. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác

định kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông Đỗ Văn Đ không trực tiếp sử dụng thửa đất trên.

Về nguồn gốc thửa đất cấp cho bà bà Đống Thị M: Nguồn gốc đất do chị Trần Thị Mơ sử dụng và nhượng lại cho bà M vào năm 1988 sau đó bà M xây nhà để ở (thời điểm từ năm 1988 đến nay bà không có chồng). Lúc đó có ông Phạm Văn Ban và con trai là Phạm Văn Bình ở ngôi nhà trên thửa số 02, sau khi ông Ban chết thì các con ông Ban phân chia tài sản cho ông Bình được sử dụng thửa đất số 02. Thời điểm đó cả khu vực này chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa hai thửa đất của nhà bà M và nhà ông Ban có 01 bờ rào bằng cây xương rồng, cây bạch đàn để làm mốc giới sử dụng đất giữa hai nhà. Ngày 17/11/2004, UBND thành phố HL đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6861 ngày 17/11/2004 tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 (theo bản đồ địa chính năm 2003) diện tích cấp 346m^2 được cấp đủ theo bản đồ địa chính.

Như vậy, thửa đất của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Bình là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 125 (nay là thửa số 06, tờ bản đồ số 76), địa chỉ: tổ 1 khu Minh Khai, xã ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh có nguồn gốc của bố mẹ ông Bình khai phá từ năm 1964, đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 1964, đã được cập nhật trên bản đồ địa chính, được đo vẽ thiết lập bản đồ năm 2002. Trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 17/8/2004 cho ông Phạm Văn Bình, UBND xã ĐY đã xác nhận: "về nguồn gốc nhà đất nhận thừa kế từ 1988, cha ông ở từ 1964". Theo sơ đồ nhà đất đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận xác định diện tích thửa đất 827,9m^2 thể hiện hiện trạng thửa đất phần tiếp giáp với nhà bà Đống Thị M được thể hiện 02 đường gấp khúc không thẳng hàng và tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Phạm Văn Bình ngày 26/8/2002, có sơ họa mốc giới thửa đất, tứ cận giáp ranh, tại mục (II) của biên bản này có các chữ ký của các hộ tiếp giáp là: Nguyễn Văn Đông; Đống Thị M, Phạm Văn Tĩnh, Trịnh Sơn Hùng. Đối với thửa đất cấp cho bà Đống Thị M, UBND xã ĐY xác nhận về nguồn gốc nhà đất "bố mẹ khai phá cho con làm nhà ở từ năm 1986" là không đúng với thực tế nguồn gốc đất của bà M được cấp; theo sơ đồ nhà đất đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận thì phần tiếp giáp với thửa đất của ông Phạm Văn Bình (thửa số 02) được thể hiện là 02 đường gấp khúc không thẳng hàng và tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/8/2002 có chữ ký hộ giáp ranh ông Phạm Văn Bình và ông Phạm Văn Tĩnh trong hồ sơ.

[3.2] Xét về ranh giới thửa đất số 02 và 03 tờ bản đồ số 125 bản đồ địa chính năm 2003:

Tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Phạm Văn Bình ngày 26/8/2002, có sơ họa mốc giới thửa đất, tứ cận giáp ranh, tại mục (II) của biên bản này có các chữ ký của các hộ tiếp giáp là: Nguyễn Văn Đông; Đống Thị M, Phạm Văn Tĩnh, Trịnh Sơn Hùng. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/8/2002 của bà Đống Thị M phần các chủ hộ tiếp giáp cũng đều có chữ ký hộ giáp ranh ông Phạm Văn Bình và ông Phạm Văn Tĩnh.

Như vậy, khi làm thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính bản thân bà Đống Thị M đã xác nhận ranh giới thửa đất số 02, tờ bản đồ số 125 bản đồ địa chính năm 2003 của ông Phạm Văn Bình với thửa đất số 03

của bà. Đây cũng chính là ranh giới mà trước đó ngày 15/01/2002, ông Đỗ Văn Đ nhận chuyển nhượng của ông Bình, ranh giới hoàn toàn trùng khớp với ranh giới trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố HL đã cấp cho ông Bình và bà M năm 2004.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đống Thị M đều có lời khai xác nhận ranh giới nhà bà và nhà ông Phạm Văn Ban khi bà nhận chuyển nhượng là hàng rào cây xương rồng và hàng cây bạch đàn để làm mốc và thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Bình là năm 2002, khi đó chưa có bức tường gạch xây ngăn cách hai thửa đất, cho đến năm 2003 thì ông Đ mới thuê ông Hùng xây bức tường.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập, lời khai của các bên đương sự, lời khai của người làm chứng xác định: hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện bà Đống Thì M và ông Phạm Văn Bình là người trực tiếp làm các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn Bình và bà Đống Thị M năm 2004 đều có vẽ rõ sơ đồ thửa đất thể hiện rất rõ các cạnh thửa đất, tứ cận các bên tiếp giáp, tại phần các chủ hộ tiếp giáp trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đống Thị M có chữ ký xác nhận hộ tiếp giáp là ông Phạm Văn Bình, ông Phạm Văn Tĩnh và trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Phạm Văn Bình có chữ ký xác nhận hộ tiếp giáp là Nguyễn Văn Đông, Đống Thị M, Phạm Văn Tĩnh, Trịnh Sơn Hùng nên đủ cơ sở để xác định ông Bình, ông Tĩnh và bà M đều biết rõ ranh giới giữa hai thửa đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 671262, ông Bình đã tiếp tục thực hiện các thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị M (vợ ông Đ) theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 đến khi các bên phát sinh tranh chấp thì cả ông Phạm Văn Bình và bà Đống Thị M đều không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố HL có quan điểm: Bản đồ địa chính năm 2003 khu vực xã ĐY được đo vẽ, thiết lập từ năm 2001 và kết thúc năm 2002, đối với phần đất tranh chấp được đo vẽ tháng 8 năm 2002 trước khi có bức tường rào. Đây cũng chính là hiện trạng thực tế mà nguyên đơn ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Bình, bởi thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Bình là ngày 15/01/2002, còn thời điểm đo vẽ bản bản đồ địa chính là tháng 08/2002.

Như vậy, ông Phạm Văn Bình, bà Đống Thị M, ông Phạm Văn Tĩnh đều là người biết rất rõ ranh giới thửa đất số 02 và 03 tờ bản đồ số 125 bản đồ địa chính năm 2003 vì các ông bà đều sinh sống ổn định từ trước đến nay, trực tiếp ký vào các hộ giáp ranh khi UBND xã tiến hành đo đạc khảo sát, xác định ranh giới, mốc giới và các ông bà đều khẳng định không có sự thay đổi về ranh giới, mốc giới và thừa nhận khi xây bức tường bằng gạch ba banh thì phải phá bỏ hàng rào trước đây là cây Bạch đàn và cây Xương rồng và các bên đương sự cũng như người làm chứng ông Bình và ông Tĩnh đều xác nhận ông Đ thuê ông Trịnh Sơn Hùng là hàng xóm xây bức tường bằng gạch ba banh. Việc ký kết hợp Đ chuyển nhượng

ngày 20/12/2006, cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị M (vợ ông Đ) ngày 05/01/2007 chỉ là thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước sau này vì theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ đã nhận chuyển nhượng đất của ông Bình từ ngày 15/01/2002. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay, có người làm chứng và chứng thực của UBND xã ĐY. Trên giấy chuyển nhượng có vẽ sơ đồ thửa đất, kích thước từng cạnh tuy nhiên việc đo vẽ, kẻ bằng tay vì thửa đất lúc ông Đ nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chuyển nhượng theo đúng hiện trạng thửa đất, chưa ghi rõ diện tích cho đến khi thửa đất được UBND thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo bản đồ địa chính năm 2003.

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành đo vẽ, khảo sát thực địa năm 2002 để lập bản đồ địa chính năm 2003 đảm bảo đúng quy định, các thửa đất số 02, 03 được thể hiện trên tờ bản đồ số 125, Bản đồ địa chính năm 2003 hoàn toàn là đúng với hiện trạng thực tế. Vì vậy, Hội Đ xét xử xét thấy có đủ cơ sở để xác định: trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Bình được UBND thành phố HL cấp GCNQSDĐ số 4180 ngày 17/8/2004 tại thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 (theo BĐĐC năm 2003), diện tích cấp 827,9m^2 (đất ở 400m^2, đất trồng cây lâu năm 427,9m^2), diện tích thửa đất được cấp đủ theo bản đồ địa chính. Ông Phạm Văn Bình chuyển nhượng cho bà Trần Thị M theo hợp Đ chuyển nhượng được Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 05/01/2007. Ông Đỗ Văn Đ nhận quyền sử dụng theo văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 05/5/2020 được Phòng công chứng HL chứng nhận và được UBND thành phố HL cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 582834, số vào sổ cấp GCN: CH 47010 ngày 09/7/2020 tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (chỉnh lý theo BĐĐC năm 2017), diện tích cấp 827,9m^2 (đất ở 400m^2, đất trồng cây lâu năm 427,9m^2) là đúng theo quy định của pháp luật (theo Luật đất đai 2003, Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Luật đất đai 2013, Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ). Đ thời UBND thành phố HL đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6861 ngày 17/11/2004 cho bà Đống Thị M tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 (theo bản đồ địa chính năm 2003) diện tích cấp 346m^2 được cấp đủ theo bản đồ địa chính. Ngoài ra, xem xét kích thước, hình thửa, diện tích thửa đất tại giấy chứng nhận được cấp cho thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 và thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 được cấp theo trích thửa bản đồ địa chính năm 2003, đến năm 2020, thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 được UBND thành phố HL cấp đổi thành thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (theo BĐĐC năm 2017) cho ông Đỗ Văn Đ cũng không thay đổi về kích thước, hình thửa, diện tích so với giấy chứng nhận cấp năm 2004. Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 BĐĐC 2017 phường ĐY: bà Đống Thị M đang sử dụng 19,7m^2 của thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 và một phần công trình xây từ năm 2019 trên diện tích đất này, Đ thời trên thửa đất có bờ tường bằng gạch ba banh xây quanh thửa đất, trong đó có bờ tường tiếp giáp với công trình nhà bà M được xây dựng từ năm 2003. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc

thẩm, đại diện Uỷ ban nhân dân thành phố HL xác nhận thời điểm năm 2004 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại phường ĐY trong đó có thửa đất số 02 và thửa đất số 03 tờ BĐĐC 2003 là cấp theo diện tích, ranh giới thể hiện tại bản đồ địa chính năm 2003 và không tiến hành xem xét lại hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, đủ cơ sở xác định quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Đ và bà Đống Thị M là đúng theo quy định của pháp luật, không có sự nhầm lẫn hay thiếu sót về việc xác định diện tích cũng như tứ cận giáp ranh của hai thửa đất đã cấp cho ông Đ bà M.

Từ những phân tích trên, Hội Đ xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết buộc bị đơn bà Đống Thị M trả lại diện tích 19,7m^2 đất nằm trong thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 582834 do UBND thành phố HL cấp cho ông Đỗ Văn Đ ngày 09/7/2020 tại tổ 1, khu MK, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh là có căn cứ.

[5] Tuy nhiên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Đống Thị M phải tháo dỡ phần công trình xây dựng để trả lại diện tích đất lấn chiếm, Hội Đ xét xử xét thấy:

Theo kết quả đo đạc và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy, trên phần diện tích đất này bà M đã xây dựng công trình là nhà cấp 4 và xác định một phần nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất lấn chiếm. Về nguyên tắc việc lấn chiếm đất của người khác cần phải buộc trả lại mới đúng. Tuy nhiên, trong vụ án này xác định trên phần đất lấn chiếm bà M đã xây nhà cấp 4 (diện tích phần nhà nằm trên phần diện tích đất lấn chiếm là 19,7m^2) không thể tháo dỡ trả lại được vì nếu tháo dỡ phần nhà thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng tới kết cấu ngôi nhà gây thiệt hại lớn cho bà M và rất khó thực hiện việc tháo dỡ, hơn nữa diện tích đất lấn chiếm không lớn. Do vậy, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất thực tế và buộc bà M phải có nghĩa vụ trả lại ông Đỗ Văn Đ giá trị phần diện tích đất bà M lấn chiếm theo giá của Hội Đ định giá xác định tại thời điểm xét xử. Quan điểm của nguyên đơn cho rằng phần đất bà M lấn chiếm phải xác định theo giá trị đất ở. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố HL cấp cho ông Đỗ Văn Đ cũng như quan điểm của UBND thành phố HL tại công văn số 5689/VPĐKQSDĐ ngày 21/12/2023 thì vị trí diện tích đất đang tranh chấp 19,7m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố HL cấp ngày 09/7/2020 mang tên Đỗ Văn Đ tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 chỉnh lý theo Bản đồ địa chính năm 2017 xác định là loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm). Căn cứ vào Biên bản Định giá tài sản, Hội Đ định giá tài sản xác định theo giá đất nông nghiệp: giá trị diện tích phần đất tranh chấp theo giá đất nông nghiệp là 75.000đ/m^2 x 19,7m^2 = 1.477.500đ (một triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm Đ). Do đó, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ đề nghị Tòa án buộc bà Đống Thị M phải trả lại phần đất đã lấn chiếm 19,7m^2 không được chấp nhận. Vì vậy, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất thức tế của ông Đỗ Văn Đ (thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 chỉnh lý theo Bản đồ địa chính năm 2017) và bà Đống Thị M (thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 bản đồ địa chính năm 2003) và buộc bà M phải có nghĩa vụ trả lại ông Đỗ Văn Đ giá trị phần diện tích đất bà M lấn chiếm theo giá của Hội Đ định giá xác định tại thời điểm xét xử là 1.477.500đ. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền Đ thời Ủy ban nhân dân thành phố HL cần điều

chỉnh lại diện tích đất của hai hộ ông Đ, bà M trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo bản án quyết định của Tòa án, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[6] Xem xét các lý do khác để chứng minh cho nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ về việc Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình thu thập chứng cứ, tài liệu và đánh giá tài liệu chứng cứ, đã không đánh giá một cách toàn diện, khách quan, rất nhiều lời khai của các đương sự mâu thuẫn nhưng chưa được làm rõ. Hội Đ xét xử phúc thẩm đã căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, người làm chứng cũng như các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và đại diện UBND thành phố HL cung cấp tại cấp phúc thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm thu thập để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất tranh chấp 19,7m^2.

Đối với lý do kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng dân sự khi đưa thiếu người có quyền và lợi ích liên quan tham gia tố tụng vì ông Phạm Văn Bình là người chuyển nhượng thửa đất cho ông Đỗ Văn Đ năm 2002, đến năm 2006 thì hai bên lập hợp Đ công chứng chuyển nhượng, đăng ký biến động đất sang tên cho bà Trần Thị M (vợ ông Đ) với diện tích chuyển nhượng là 827,9m^2. Hiện nay, thửa đất này đang có tranh chấp với bà Đống Thị M về diện tích và ranh giới. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng theo quy định của pháp luật thì ông Phạm Văn Bình phải tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ lấy lời khai và đưa ông Phạm Văn Bình tham gia với tư là người làm chứng là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Hội Đ xét xử phúc thẩm xét thấy, ông Phạm Văn Bình là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Đ và ông Đ đã được UBND thành phố HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Bình không còn quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất đang tranh chấp giữa ông Đ với bà M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn Bình là người làm chứng là đúng quy định.

[7] Về án phí: yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Đống Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên bà Đống Thị M là người cao tuổi và có đề nghị được miễn án phí dân sự nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đống Thị M.

[8] Về chi phí tố tụng: Các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định. Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ đã nộp tạm ứng và đã chi phí hết số tiền 9.400.000đ (chín triệu bốn trăm nghìn Đ) nên buộc bà Đống Thị M phải hoàn trả cho ông Đỗ Văn Đ số tiền chi phí tố tụng này.

[9] Không chấp nhận quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 271; Điều 273; khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 24 Điều 3; Điều 166; Điều 170; Điều 195; Điều 196; Điều 197; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 163; Điều 164; Khoản 2 Điều 165; Điều 166; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ về việc yêu cầu bà Đống Thị M phải trả lại cho ông Đỗ Văn Đ phần diện tích 19,7m^2 đất thuộc thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 bản đồ địa chính năm 2017, phường ĐY, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Nhưng do công trình không thể tháo dỡ nên buộc bà Đống Thị M có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần diện tích đất 19,7m^2 đã lấn chiếm theo kết quả định giá của Hội Đ định giá.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Đỗ Văn Đ (thửa số 02 tờ bản đồ số 125 theo bản đồ địa chính năm 2003, đã được chỉnh lý theo bản đồ địa chính năm 2017 đổi thành thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76) và bà Đống Thị M (thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125 theo bản đồ địa chính năm 2003). Ông Đỗ Văn Đ và bà Đống Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Ủy ban nhân dân thành phố HL có trách nhiệm chỉnh lý lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 582834 ngày 09/7/2020 cấp cho ông Đỗ Văn Đ và số 6861 ngày 17/11/2004 cấp cho bà Đống Thị M, theo theo quy định của pháp luật về đất đai. Diện tích thửa đất số 02 tờ bản đồ số 125 theo bản đồ địa chính năm 2003, đã được chỉnh lý theo bản đồ địa chính năm 2017 đổi thành thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 sau chỉnh lý giảm đi 19,7m^2; diện tích thửa đất số 03 tờ bản đồ số 125, theo bản đồ địa chính năm 2003 sau chỉnh lý tăng thêm 19,7m^2 *(có bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần đo đạc bản đồ kiến trúc quy hoạch Việt Nam đo ngày 23/3/2022 kèm theo).*

Buộc bà Đống Thị M phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 19,7m^2 cho ông Đỗ Văn Đ với số tiền là 1.477.500đ (một triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm Đ).

Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn bà Đống Thị M.

Về chi phí tố tụng: bị đơn bà Đống Thị M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm nghìn Đ) và chi phí định giá tài sản là 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn Đ). Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ đã nộp tạm ứng và đã chi phí hết tổng số tiền 9.400.000đ (chín triệu bốn trăm nghìn Đ) nên bà Đống Thị M phải có trách nhiệm phải hoàn trả số tiền 9.400.000đ (chín triệu bốn trăm nghìn Đ) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho ông Đỗ Văn Đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành, nếu bà Đống Thị M chưa thanh toán xong thì còn phải chịu trả thêm một khoản lãi suất chậm trả theo quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

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

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 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.

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

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- CCTHADS thành phố HL;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.