

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 27 /2021/DS - PT

Ngày: 12 - 10 - 2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Hữu Sỹ

Các Thẩm phán: ông Võ Bá Lưu và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: bà Đặng Thị Kim Thủy
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 10 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2021/TLPT- TC ngày 12/7/2021, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 21/5 /2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1630/2021/QĐ-PT ngày 10/9/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H; đều có địa chỉ tại: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Đều có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Xuân T - Công ty luật TNHH MTV B; địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Cao Xuân H1 và bà Cao Thị H2; đều có địa chỉ tại: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Đều vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* bà Phạm Quỳnh T; địa chỉ: Tổ 7, phường H, thành phố T, tỉnh Hà Tĩnh (Theo giấy ủy quyền ngày 11/10/2021). Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Q; người đại diện tham gia tố tụng: ông Nguyễn Minh H - Phó Chủ tịch. Có mặt.

4. Người kháng cáo: ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H (là nguyên đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Xuân L, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Ngày 9 tháng 9 năm 2014 gia đình ông Trần Xuân L bà Nguyễn Thị Thu H được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 397153, thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 06, diện tích 202,8m², địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã Q thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất trên là do gia đình ông L, bà H đấu thầu được. Hiện tại thửa đất đang bỏ trống (chưa xây dựng công trình gì trên đất). Sát liền bên thửa đất của ông L, bà H là thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 06, diện tích 221,4m² của ông Cao Xuân H1 và bà Cao Thị H2. Trong quá trình xây dựng nhà ở thì ông H1, bà H2 đã lấn sang đất của gia đình ông L, bà H khoảng 81,1 m² (bao gồm cả diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông L, bà H và cả diện tích đất phía trước do UBND xã quản lý). Vì vậy, ông L, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà H2 tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất lấn chiếm cho ông L, bà H.

- *Bị đơn ông Cao Xuân H1, bà Cao Thị H2 trình bày:* Ngày 24 tháng 5 năm 2012, vợ chồng ông Cao Xuân H1, bà Cao Thị H2 được Ủy ban nhân dân huyện Q (nay là UBND thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 117973, thửa đất số 627, tờ bản đồ số 4, diện tích 224m², địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã Q, huyện Q (nay là thị xã B), tỉnh Quảng Bình (Theo bản đồ đo đạc mới thì hiện nay thửa đất trên được đổi thành thửa số 1019, tờ bản đồ số 6, diện tích 221,4 m²). Cuối năm 2012 thì ông H1, bà H2 xây dựng nhà ở kiên cố. Trong quá trình xây dựng nhà ở thì vợ chồng ông L, bà H cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Ông H1, bà H2 không biết việc làm nhà có lấn sang đất của ông L, bà H hay không, tuy nhiên nếu kết quả đo đạc xác định được có lấn chiếm thì ông H1, bà H2 xin thoả thuận với nguyên đơn để đền bù bằng tiền chứ không thể đập phá tường nhà được vì nhà đã xây dựng kiên cố.

- *Tại công văn số 25a/UBND ngày 06/4/2021 của UBND xã Q v/v phúc đáp công văn số 200/CV-TA của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn có nội dung:* Sau khi tổ chức đấu giá xong, UBND xã đã tiến hành giao đất thực địa cho các gia đình trúng đấu giá theo mốc giới đã xác định. Tuy nhiên, sau một thời gian các gia đình mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm nhà ở riêng lẻ nhưng không báo cho cơ quan chức năng biết để kiểm tra mốc giới hiện trạng đối với các thửa liền kề. Đối với phần đất thuộc hành lang giao thông đường bộ do UBND xã quản lý. Theo quy định thì người dân không được xây dựng công trình trên đất hành lang giao thông; trường hợp các hộ dân đã xây dựng trên đất hành lang giao thông thì khi nhà nước thu hồi người dân phải tháo dỡ, không được đền bù tài sản trên đất.

- *Tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Tư vấn Dịch vụ T tiến hành đo đạc để xác định phần đất lấn chiếm, kết quả: ông H1 và bà H2 đã xây dựng nhà ở lấn sang phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và bà Thu H diện tích 2,8m².*

Kết quả định giá tài sản (Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập) kết luận giá trị thửa đất của ông L, bà H theo quy định của Nhà nước là 211.000 đồng/m²; giá trị theo giá thị trường là 10.000.000 đồng/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn đã quyết định: *Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản*

1 Điều 35; điểm c khoản Điều 39; khoản 1 Điều 146; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 163, 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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”, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân L, bà Nguyễn Thị Thu H. Buộc ông Cao Xuân H1 và bà Cao Thị H2 phải trả cho nguyên đơn ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2,8m², có giá trị thành tiền là 28.000.000 đồng.

Ông Cao Xuân H1 và bà Cao Thị H2 được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là 2,8m², thuộc thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 6 tại xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, phần diện tích có các cạnh như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa đất 1018 của ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H, có chiều dài 5,39m; Phía Tây giáp thửa số 1019 của ông Cao Xuân H1 và bà Cao Thị H2, có chiều dài 5,17m; Phía Nam giáp hành lang đường giao thông, có chiều dài 1,07m....

Kiến nghị UBND xã Q, thị xã B có biện pháp giải tỏa các công trình xây dựng của ông H1, bà H2 để trả lại phần đất hành lang an toàn đường bộ cho đường giao thông xã, đường giao thông nông thôn và trả lại phần mặt tiền hành lang của thửa đất 1018 mà ông L, bà H đang sử dụng hiện bị ông H1, bà H2 lấn chiếm....”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo, ...

Ngày 02/6/2021, nguyên đơn ông Trần Xuân L, bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn với nội dung: Tòa án sơ thẩm xác định ông H1, bà H2 chỉ lấn chiếm đất của ông L, bà H diện tích 2,8 m² là không đúng, bởi vì căn cứ vào thực tế sử dụng đất thì ông H1, bà H2 lấn chiếm của ông L, bà H diện tích 17,72 m². Do đó đề nghị Tòa án buộc ông H1, bà H2 phải trả lại 17,72m² đã lấn chiếm cho gia đình ông L, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông L, bà H trình bày: Vào tháng 4/2013 thì ông H1, bà H2 mới khởi công xây dựng nhà ở, lúc đó ông L phát hiện ông H1 đã xây móng nhà lấn sang đất của ông L nên ông L đã ra ngăn cản nhưng ông H1 vẫn tiếp tục xây dựng. Việc lấn chiếm đất của ông H1, bà H2 là cố ý, do đó ông L, bà H yêu cầu ông H1, bà H2 phải tháo dỡ công trình để trả lại đất cho gia đình ông L, bà H; trường hợp nếu không trả lại đất thì phải trả cho gia đình ông L, bà H số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

- Luật sư Nguyễn Xuân T trình bày: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay của hai gia đình thì việc xác định diện tích đất lấn chiếm như án sơ thẩm nhận định là có cơ sở. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án kiến nghị với Ủy ban nhân dân xã Q, Ủy ban nhân dân thị xã B điều chỉnh lại bản đồ cấp đất cho phù hợp, vì ngay từ khi phê duyệt bản đồ cấp đất đã có sai sót so với diện tích thực tế mà các gia đình đang sử dụng.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Bị đơn xây dựng nhà ở vào cuối năm 2012, trong quá trình xây dựng thì giữa hai gia đình không xảy ra tranh chấp; bị đơn không cố tình lấn chiếm đất của nguyên đơn. Hiện nay Tòa án xác định bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn 2,8 m² thì bị đơn xin được bồi thường số tiền theo giá thị trường như bản án sơ thẩm đã quyết định. Đề nghị Tòa án y án sơ thẩm.

- *Đại diện UBND xã Q trình bày:* Trong quá trình giải quyết việc tranh chấp đất giữa hai gia đình tại địa phương thì UBND xã đã tiến hành kiểm tra, đo đạc và xác định phần đất phía Bắc của ông L không bị lấn chiếm, còn mặt tiền phía Nam có lấn chiếm một phần như trong biên bản hòa giải, tuy nhiên lúc đó đo bằng phương pháp thủ công nên có thể không chính xác. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Đối với việc một số hộ dân đã lấn chiếm đất do UBND xã quản lý, theo kiến nghị trong bản án sơ thẩm thì UBND xã sẽ xin ý kiến chỉ đạo của UBND thị xã Ba Đồn để giải quyết theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Thừa đất hiện tại gia đình ông L, bà H đang tranh chấp với gia đình ông H1, bà H2 cũng như nhiều thửa đất khác của các hộ dân tại thôn V, xã Q hiện đang sử dụng dọc theo bờ Sông Gianh có nguồn gốc trước đây (vào năm 2007) do địa phương tổ chức “đấu thầu” mà có. Theo quy hoạch thì phía Bắc của các thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, còn phía Nam tiếp giáp với phần đất trống do UBND xã quản lý (bao gồm cả phần đất thuộc hành lang giao thông đường bộ); tiếp giáp với phần đất do UBND xã quản lý là đường giao thông dọc theo bờ Sông Gianh.

Ngày 24/5/2012, vợ chồng ông Cao Xuân H1, bà Cao Thị H2 được Ủy ban nhân dân huyện Q (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 117973, thửa đất số 627, tờ bản đồ số 4, diện tích 224m², địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã Q, huyện Q (nay là thị xã B). Theo bản đồ đo đạc mới thì hiện nay thửa đất trên được đổi thành thửa số 1019, tờ bản đồ số 6, diện tích 221,4 m². Cuối năm 2012 ông H1, bà H2 xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định cho đến nay (theo ông L, bà H trình bày thì ông H1, bà H2 xây dựng nhà ở vào tháng 4 năm 2013 chứ không phải cuối năm 2012).

Ngày 9/9/2014, vợ chồng ông Trần Xuân L bà Nguyễn Thị Thu H được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 397153, thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 06, diện tích 202,8m², địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã Q, thị xã B. Hiện tại thửa đất đang bỏ trống (chưa xây dựng công trình trên đất).

Tháng 5/2020, ông Trần Xuân L bà Nguyễn Thị Thu H khiếu nại đến UBND xã Q cho rằng ông H1 bà H2 xây dựng nhà ở đã lấn chiếm đất của gia đình ông L, bà H nên đề nghị UBND xã Q giải quyết tranh chấp. Kết quả giải quyết tranh chấp tại UBND xã không thành nên ông L, bà H đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông H1, bà H2.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của ông L, bà H cho rằng ông H1, bà H2 đã lấn chiếm 17,72 m² đất, thấy rằng:* Tại giai đoạn sơ thẩm, ông L, bà H đã lựa chọn Công

ty TNHH Tư vấn Dịch vụ T (đơn vị có đủ chức năng, điều kiện đo đạc) tiến hành đo đạc để xác định phần đất lấn chiếm, kết quả đo đạc cho thấy ông H1, bà H2 đã xây dựng nhà ở lấn sang đất của ông L, bà H 2,8 m². Do đó, Tòa án sơ thẩm nhận định bị đơn ông H1, bà H2 đã lấn chiếm của nguyên đơn ông L, bà H 2,8m² là có cơ sở.

Tại giai đoạn phúc thẩm, theo đề nghị của nguyên đơn (ông L, bà H), Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định lại hai thửa đất đang tranh chấp. Kết quả cho thấy bị đơn (ông H1, bà H2) đã xây dựng nhà ở lấn sang đất của nguyên đơn (ông L, bà H) diện tích 2,4m² (ít hơn kết quả đo đạc của Công ty T 0,4m²). Như vậy, không có căn cứ để cho rằng bị đơn (ông H1, bà H2) đã xây dựng nhà ở lấn sang đất của nguyên đơn (ông L, bà H) diện tích 17,72 m² như nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3] *Xét yêu cầu của ông L, bà H về việc buộc ông H1, bà H2 phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông L, bà H:* Việc ông H1, bà H2 xây dựng nhà ở lấn sang đất của ông L, bà H là sai quy định của Luật đất đai, lẽ ra Tòa án phải buộc ông H1, bà H2 tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất cho ông L, bà H. Tuy nhiên, xét thấy trên phần đất lấn chiếm là một phần của ngôi nhà mà hiện nay gia đình ông H1, bà H2 đang sử dụng (nhà được xây dựng kiên cố, trụ bê tông, cốt thép, đổ mái bằng), nếu tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm này thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu của ngôi nhà (có thể dẫn đến sập, lún ngôi nhà). Mặt khác, việc ông H1, bà H2 xây dựng nhà ở trước khi ông L, bà H được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông L cũng được cơ quan chuyên môn giao đất thực địa nhưng ông L không có ý kiến gì về việc đất bị lấn chiếm. Điều này được xem như gia đình ông L đã đồng ý với hiện trạng của thửa đất được cấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn (ông H1, bà H2) phải bồi thường trị giá bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án cho gia đình ông L là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà H đưa ra yêu cầu nếu gia đình ông H1, bà H2 không trả lại đất thì phải trả số tiền 250.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu này của ông L, bà H là không đúng với thực tế. Bởi lẽ, theo kết quả định giá thì thửa đất của ông L, bà H có giá theo giá thị trường là 10.000.000 đ/m². Do đó cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà H2 bồi thường diện tích đất lấn chiếm theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là thỏa đáng.

[4] *Đối với ý kiến của luật sư đề nghị Tòa án kiến nghị với UBND xã Q và UBND thị xã B điều chỉnh lại bản đồ cấp đất:* Xét thấy, trong trường hợp người sử dụng đất hoặc chính quyền địa phương nhận thấy việc lập bản đồ cấp đất sai so với diện tích sử dụng thực tế thì có quyền đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét để điều chỉnh lại theo quy định của luật đất đai.

[5] Từ các chứng cứ, tài liệu và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không thể chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (ông L, bà H) mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm là 4.000.000 đồng. Do

kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tòa bộ, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ nên không phải nộp thêm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[8] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (tại giai đoạn phúc thẩm): Nguyên đơn ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ nên không phải nộp thêm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Xuân L và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0002310 ngày 03/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án (12/10/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Trần Hữu Sỹ