

Bản án số: 11/2020/DS-PT
Ngày 25/6/2020
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 TRỊ**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thiết Hùng.
Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam;
Bà Nguyễn Thị Thu Hà.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Linh - Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Ông Lê Xuân An - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 9 tháng 3, ngày 27 tháng 5 và ngày 25 tháng 6 năm 2020, tại Hội trường xét xử số 3, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: Đường C, Phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn H; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2018), vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông Nguyễn Văn H, có mặt; bà Hồ Thị G, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Mai Thị T và ông Võ Ngọc M; địa chỉ: Số nhà A đường B, Khu phố C, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2019). Ông Võ Ngọc M, có mặt; bà Mai Thị T, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Bà Lê Thị L, có mặt; ông Nguyễn Văn C, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L; địa chỉ: Đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2018), có mặt.

Người có kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G là bị đơn; ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ và các tài liệu có tại hồ sơ cũng như lời trình bày của các bên đương sự, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/5/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/10/2019, ý kiến tại các phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L tặng cho bà Nguyễn Thị T một phần đất có diện tích 134m² có chiều rộng 7m, chiều dài dọc thửa đất theo Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất số 09, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2010 được phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng theo quy định. Theo đó, ngày 28/9/2010, bà T được UBND TP Đông Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BC 095078, thửa đất số 511 thuộc tờ bản đồ số 09, diện tích 134 m², địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Khi tặng cho bà T, ông C có nói rằng một phần nhỏ thửa đất có diện tích 70m² (trong đó 28m² đã tặng cho bà T), trước đây cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G mượn để xây tạm một phần nhà ở. Khi nào bà T xây nhà thì sẽ yêu cầu ông H, bà G trả lại.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị giải quyết buộc ông H và bà G tháo dỡ toàn bộ rào chắn bao lẩn chiếm trái phép trên khoảng 28m² đất, vị trí phía bắc của thửa đất có chiều rộng 7m, chiều dài 4m, tại thửa đất số 511 (tách từ thửa 309), tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị và trả lại đất cho bà T.

Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với kết quả đo vẽ xác định diện tích đất ông H, bà G lấn chiếm của bà T 26m², do đó nguyên đơn làm đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 21/10/2019, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà G tháo dỡ toàn bộ rào chắn bao chiếm và cây trồng trái phép trên đất để trả lại cho bà T quyền sử dụng đất có diện tích 26m² thuộc thửa số 551 (tách từ thửa 309); tờ bản đồ số 09; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, Quảng Trị đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSD đất số BC 095078 ngày 28/9/2010, có vị trí được đo vẽ theo Sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 02/11/2018.

Tại đơn kiến nghị đề ngày 28/6/2018, ý kiến tại các phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 25/12/2002, ông H làm đơn xin giao đất và cấp GCNQSDĐ, ngày 08/01/2003 được UBND Phường A chấp thuận. Ngày 29/01/2004, do vị trí đất gia đình ông H, bà G làm nhà trùng chính hướng Bắc nên ông H, bà G đã thỏa thuận cùng ông C đổi đất cho nhau (nhưng diện tích không thay đổi) để làm nhà (có biên bản thỏa thuận được ký và có người làm chứng). Sau khi thỏa thuận về ranh giới xong thì ông H tiến hành xây nhà kiên cố và ở cho đến nay. Ngày 11/3/2004, ông H, bà G làm

đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 24/3/2004 được Hội đồng phường xét duyệt đất đai Phường A, thành phố Đ xét duyệt. Ngày 18/3/2004, ông H, bà G làm đơn xin đo đất và ngày 19/8/2004 được UBND Phường A đo xác định ranh giới và hộ ông C đã ký hộ liền kề vào sơ đồ bản vẽ.

Ngày 06/9/2004, ông H, bà G được Sở xây dựng Quảng Trị cấp chứng chỉ quy hoạch số 1088/CCQH. Trong quá trình làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì ông H, bà G được trả lời: Đất xin cấp là đất nông nghiệp (đất màu) nên chưa đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ.

Qua thời gian chờ đợi cấp trên giải quyết các thủ tục liên quan đến quy hoạch đất ở cho cả khu dân cư thì năm 2012, ông H, bà G phát hiện giấy CNQSDĐ của ông C, bà L và của bà T chồng lên nhà và đất của gia đình ông H, bà G hơn 4m chiều sâu mà ông H, bà G là hộ liền kề không hề biết về vấn đề này. Ngày 13/3/2012, ông H, bà G đã làm tờ trình gửi UBND Phường A về việc GCNQSDĐ của ông C, bà L và của bà T (đất ông C chuyển nhượng) chồng lên nhà và đất của gia đình ông H, bà G. Ngày 06/6/2012, ông H, bà G được UBND Phường A mời đến để giải quyết đơn kiến nghị của gia đình. Sau khi được UBND Phường A giải quyết và cử cán bộ địa chính, tư pháp đến đo thực tế tại đất vườn của ông H, bà G và đất ông C, bà L. Sau khi đo đạc thì đã phát hiện sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ của ông C, bà L và của bà T (đã có biên bản làm việc). Qua các lần hòa giải tại UBND Phường A đã xác định: *“Xét thấy cả quá trình sử dụng đất, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có phần sai sót của cả hộ gia đình và cơ quan nhà nước”* (Trích báo cáo UBND phường A số 57/UBND-TCD về việc giải quyết đơn công dân ngày 27/8/2017). Việc UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ cho ông C, bà L và cho bà T là trái quy định của pháp luật, việc cấp đất chồng lên nhà và đất của gia đình ông H, bà G nên đề nghị Tòa án tuyên hủy các GCNQSDĐ của UBND thành phố Đ số BC 095079 ngày 28/9/2010 cấp cho ông C, bà L và GCNQSDĐ của UBND thành phố Đ số BC 095078 ngày 28/9/2010 cấp cho bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H cho rằng việc UBND Phường A, thành phố Đ tiến hành giao đất, xác nhận sơ đồ khu đất cũng như xác định ranh giới, mốc giới thửa đất cho hộ ông H và bà G vào ngày 19/8/2004 có ký xác nhận của hộ liền kề là ông C, do đó đề nghị đưa Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc giải quyết vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/6/2018, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 21/10/2019, cũng như ý kiến tại các phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và đại diện theo ủy quyền của họ trình bày:

Năm 1991, ông C được UBND Phường A, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp cho một mảnh đất tại: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị với diện tích: 600m² để làm nhà.

Năm 1993, ông C khai tại sổ mục kê đối với phần diện tích trên, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 05, diện tích: 474m² loại đất (T).

Năm 1999, do lụt, bão tàn phá, ngôi nhà xây tạm bị xuống cấp trầm trọng nên ông C đã tiến hành xây dựng nhà mới kiên cố.

Năm 2002, vợ chồng ông H và bà G chuyển đến sống ở thửa đất liền kề.

Năm 2004, trước khi xây dựng nhà ở ông H có gặp ông C đặt vấn đề mượn tạm một phần đất có diện tích 70m² để xây dựng một phần nhà ở. Ông C đồng ý với điều kiện khi nào ông C cần thì vợ chồng ông H phải trả lại cho ông C.

Ngày 20/01/2009, do giấy tờ đất trước đây bị mất nên ông C đã làm Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ở và được Chủ tịch UBND Phường A là ông Nguyễn Đăng H ký xác nhận.

Năm 2010, vợ chồng ông C được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số BA 588143 ngày 07/10/2010 với diện tích: 500m², trong đó: Đất ở đô thị: 250m², đất trồng cây HNK: 250m²; thửa đất số: 309; tờ bản đồ: 09; địa chỉ tại: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 12/08/2010, vợ chồng ông C lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tặng cho em gái ông C là bà T một phần đất có diện tích: 134m², có chiều rộng: 7m, chiều dài dọc theo thửa đất, được tách từ thửa đất số 309 nêu trên.

Ngày 28/09/2010, bà T được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số: BC 095078, thửa đất số 511 (tách từ thửa 309), tờ bản đồ: 09, diện tích: 134m²; địa chỉ tại: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 28/09/2010, vợ chồng ông C được UBND thành phố Đ cấp lại GCNQSDĐ số: BC 095079, thửa đất số: 309, tờ bản đồ: 09, diện tích: 366m²; địa chỉ tại: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, Quảng Trị.

Sau khi tặng cho bà T phần diện tích nêu trên, thì diện tích mà vợ chồng ông H và bà G mượn vợ chồng ông C còn 42m², phần còn lại thuộc đất của bà T.

Vì vậy, ông C, bà L có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H và bà G trả lại cho ông C và bà L phần diện tích 42m² thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với kết quả đo vẽ xác định diện tích đất ông H, bà G lấn chiếm của ông C, bà L là 75m², do đó ông C, bà L có đơn sửa đổi bổ sung đơn đề ngày 21/10/2019, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà G tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trái phép trên đất để trả lại cho ông C và bà L phần diện tích 75m² thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 09, địa chỉ tại: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số BC 095079 ngày 28/9/2010, có vị trí được đo vẽ theo Sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 02/11/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Trần Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu, tuy nhiên trong trường hợp phần diện tích đất 75m² của ông C, bà L mà ông H, bà G đang sử dụng có phần ngôi nhà, xét thấy nếu việc trả lại đất ảnh hưởng đến cấu trúc cũng như khuôn viên, hệ thống ngôi nhà đề nghị hội đồng xét xử xem xét buộc ông H và bà G trả số tiền tương đương với diện tích đất lấn chiếm với vị trí 2 loại đường 4f, theo như giá được hội đồng định giá đưa ra tại phiên định giá tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã quyết định: Căn cứ vào các khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 168 và Điều 175 Bộ

luật dân sự; Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích 26m² có vị trí ở phía bắc thửa đất số 511 (tách từ thửa 309), tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 283 và số 285 của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G đang sử dụng, có chiều rộng 7,30m (4,65m+2,65m).

Phía Nam giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị T, có chiều rộng 6,81m.

Phía Đông giáp với đất hộ bà Trần Thị L, có chiều dài 3,87m.

Phía Tây giáp với hộ ông Nguyễn Văn C, có chiều dài 3,68m.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G tháo dỡ toàn bộ rào chắn bao chiếm trái phép trên diện tích 26m² vị trí phía bắc của thửa đất có các cạnh như trên.

(Có Sơ đồ đo vẽ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L số tiền 56.250.000 đồng (750.000đồng/m² x 75m²) được quy đổi từ phần diện tích 75m²; ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 75m² thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Phần diện tích 75m² bị lấn chiếm có các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 283 ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G đang sử dụng có chiều rộng: 19,42m.

Phía Nam giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn C chiều rộng: 18,89m(14,11m+ 4,78m).

Phía Đông giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị T chiều dài: 3,68m.

Phía Tây giáp với đất Ủy ban nhân dân Phường A đang quản lý chiều rộng: 4,38m.

Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 75m² thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (có vị trí các cạnh như trên).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích đất trên theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh thành phố Đ.

Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất tại các thửa đất số 283 và thửa số 285.

Không xem xét yêu cầu hủy các GCNQSDĐ số BC 095079 ngày 28/9/2010 của UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và GCNQSDĐ số BC 095078 ngày 28/9/2010 của UBND thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị T của bị đơn.

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

Ngày 18/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, gây thiệt hại cho bị đơn. Vì vậy, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Cùng ngày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm: Buộc bị đơn phải trả lại 45m² đất đã lấn chiếm và phải thanh toán giá trị tương ứng diện tích đã xây dựng nhà lấn chiếm theo sơ đồ ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 là: 30 m² x 934 x 15% = 36.426.000 đồng.

Ngày 26/02/2020, ông C, bà L có đơn yêu cầu định giá lại 75m² diện tích đất đang tranh chấp với bị đơn theo giá thị trường và ngày 27/02/2019, có đơn sửa đổi một phần đơn kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn phải thanh toán cho ông C, bà L giá trị 30m² đất mà bị đơn đã xây nhà đã lấn chiếm theo giá thị trường.

Ngày 21 tháng 4 năm 2020, ông C, bà L có đơn rút đơn yêu cầu định giá lại 75m² diện tích đất đang tranh chấp với bị đơn theo giá thị trường, với lý do: Không cần thiết định giá lại theo giá thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có kháng cáo ông H, bà G giữ nguyên kháng cáo và cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND Phường A, thành phố Đ vào tham gia tố tụng để xem xét yêu cầu đề nghị hủy các GCNQSDĐ cấp cho ông C, bà L và GCNQSDĐ cấp cho bà T của bị đơn là vi phạm tố tụng; đồng thời cho rằng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 không thể hiện chính xác diện tích và ranh giới đất đang tranh chấp của các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông C, bà L: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời yêu cầu nếu bị đơn trả lại đất bằng giá trị tiền thì đề nghị HĐXX xem xét giá đất theo bảng giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, thư ký cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và sửa một phần bản án sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G phải trả số tiền 62.775.000 đồng (tương đương giá trị quyền sử dụng 75m² đất) cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L cho rằng bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G đã lấn chiếm diện tích đất của mình nên đã yêu cầu H, bà G phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Vì vậy, quan hệ pháp luật là tranh chấp chấp quyền sử dụng đất như cấp sơ thẩm đã xác định là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Xét nội dung kháng cáo của các bên đương sự:

[3.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất, ông H và bà G đang sử dụng đất thuộc thửa đất số 283 và 285, theo bản đồ địa chính năm 2002 diện tích thửa đất số 283 là 235m² thuộc tờ bản đồ 09, quy chủ cho ông Nguyễn Văn Q và thửa đất số 285 có diện tích là 64m² thể hiện là đất chưa giao do UBND Phường A quản lý. Ông H, bà G cho rằng hai thửa đất trên đã được UBND Phường A, thành phố Đ xét duyệt giao đất sử dụng theo sơ đồ khu đất đề ngày 25/12/2002, kèm theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất có xác nhận hộ liền kề là ông Chương và UBND Phường A, với tổng diện tích là 290,8m² thuộc thửa đất số 283 và số 285, theo đơn xin giao đất và cấp GCNQSDĐ đề ngày 25/12/2002. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 25/12/2002, ông H làm đơn xin giao đất và cấp GCNQSDĐ; ngày 08/01/2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường A xác nhận: *“Đây là khu quy hoạch dân cư năm 1991 của Ủy ban nhân dân phường, nay còn lại một lô đất chưa sử dụng, điều kiện gia đình chưa có đất ở nên nguyện vọng xin lô đất này và yêu cầu gia đình lập đầy đủ thủ tục hợp pháp, kính đề nghị cấp trên xem xét giải quyết”* và tiến hành lập các thủ tục như Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đề ngày 02/9/2004 và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo ranh giới hiện trạng sử dụng đề ngày 19/8/2004 thể hiện diện tích của hai thửa đất số 283 và số 285 là 290,8m². Tuy nhiên, việc xác định vị trí và diện tích các cạnh của các thửa đất không đúng với bản đồ địa chính năm 2002. Ngoài ra, ông H và bà G sử dụng hai thửa đất trên khi chưa có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, cũng như chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất được quy định tại Điều 37 Luật đất đai năm 2003.

Năm 2004, sau khi xin giao đất mà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất và chưa có đầy đủ thủ tục xây dựng cơ bản nhưng ông H và bà G đã tiến hành xây dựng công trình nhà ở là vi phạm quy định về pháp luật đất đai. Hiện tại, ông H, bà G đã sử dụng hai thửa đất số 283 và 285 có diện tích 295m² từ năm 2004 đến nay ổn định không phát sinh tranh chấp trong đó có một phần thuộc quy hoạch

đường khu vực 2m. Diện tích này phù hợp với nội dung trong đơn xin cấp đất của ông Nguyễn Văn H năm 2004.

Đối chiếu với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo Sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh thành phố Đ đề ngày 06/9/2019, xác định được: Tổng diện tích của thửa đất bà T theo GCNQSDĐ là 134m^2 và diện tích theo hiện trạng thực tế là 108m^2 , phần diện tích đất ông H, bà G lấn chiếm sang phần đất bà T là 26m^2 . Theo kết quả đo vẽ, tổng diện tích ông H và bà G đang sử dụng là 396m^2 và sử dụng thêm 26m^2 (ký hiệu D1) là đất giao thông do UBND Phường A quản lý. Tuy nhiên, việc sử dụng 26m^2 đất giao thông do UBND Phường A quản lý không liên quan đến vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Như vậy, ông H và bà G sử dụng lấn chiếm sang một phần diện tích đất của bà T với diện tích 26m^2 ở phía bắc thửa đất của bà T và trên phần đất lấn chiếm có hàng rào thép B40 dài 11,4m và chiều cao 1,5m là tài sản của ông H và bà G, có 2 trụ cột bê tông, lấy cột trụ bê tông hộ liền kề nhà bà Nguyễn Thị L làm mốc giới theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2018.

Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 26m^2 diện tích đã lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ rào chắn đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm là có căn cứ.

Thứ hai, theo bản đồ địa chính năm 2002, tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 09, diện tích thửa đất của hộ ông C là 605m^2 . Ngày 07/01/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp GCNQSDĐ lần đầu số BA 588143 với diện tích là 500m^2 (gồm 250m^2 đất ở và 250m^2 đất vườn), diện tích cấp giấy nhỏ hơn diện tích đã được đo đạc năm 2002 là do cắt quy hoạch mở đường. Theo sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019, xác định hiện trạng sử dụng của hộ ông C là 392m^2 ; diện tích đã chuyển nhượng cho bà T là 134m^2 và diện tích đang tranh chấp tại thửa đất 309/1 là 75m^2 . Như vậy, diện tích của ông C và bà L đang sử dụng chưa trừ đi phần đất quy hoạch mở đường là phù hợp với diện tích đo đạc năm 2002 ($392\text{m}^2 + 134\text{m}^2 + 75\text{m}^2$). Do đó, có cơ sở xác định ông H, bà G sử dụng lấn chiếm sang phần đất của ông C, bà L là 75m^2 (ký hiệu thửa đất số 309/1) nên cấp sơ thẩm đã buộc ông H, bà G phải trả lại 75m^2 đã lấn chiếm là đúng theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, năm 2004, ông H tiến hành làm nhà và có một phần ngôi nhà hiện nay đang nằm trên phần diện tích đang tranh chấp; năm 2010, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục cấp đất cho ông C, bà L, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất mà căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2002 để cấp GCNQSDĐ cho ông C, bà L dẫn đến GCNQSDĐ thể hiện ranh giới giữa thửa đất của ông C, bà L và thửa đất ông H, bà G cắt vào một phần ngôi nhà của ông H, bà G đã xây dựng năm 2004 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H, bà G. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp đất cho ông C, bà L năm 2010 có phần sai sót của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, việc cấp đất cho ông C, bà L phù hợp nguồn gốc sử dụng đất và bản đồ địa chính năm 2002 về diện tích và ranh giới đất của ông C, bà L nên việc xem xét hủy GCNQSDĐ cấp cho ông C, bà L của ông H, bà G là không cần thiết. Vì vậy, kháng cáo ông H, bà G yêu cầu đưa UBND Phường A, thành phố Đ vào tham gia tố tụng để xem xét hủy các GCNQSDĐ cấp cho ông C, bà L và GCNQSDĐ cấp cho bà T của bị đơn ông H, bà G không được chấp nhận.

[3.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với diện tích đất 75m² ông H, bà G lấn chiếm (đã xây dựng nhà 30m², chưa xây dựng 45m²) của ông C, bà L: Ông C, bà L kháng cáo yêu cầu ông H, bà G trả lại diện tích đất 45m² chưa xây dựng, xét thấy:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại ngày 15/8/2019 thể hiện trên diện tích đất 45m² mà ông H, bà G lấn chiếm của ông C, bà L còn có các tài sản như hầm vệ sinh, hệ thống ống nước, cây cối của ông H, bà G.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu của ông C, bà L. Tuy nhiên, trong trường hợp phần diện tích đất 75m² (có 45m² chưa xây dựng) của ông C, bà L; ông H, bà G đang sử dụng có một phần ngôi nhà (30m²) của ông, bà. Xét thấy, nếu việc trả lại đất ảnh hưởng đến khuôn viên và cấu trúc hệ thống ngôi nhà, đề nghị hội đồng xét xử xem xét buộc ông H và bà G trả số tiền tương đương với diện tích đất lấn chiếm theo bảng giá tại Quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Vì vậy, cấp sơ thẩm đã xem xét chấp nhận buộc ông Hữu, bà Gái phải thanh toán cho ông C, bà L số tiền 56.250.000 đồng (Giá loại đất: 750.000đồng/01m²) tương ứng với giá trị quyền sử dụng 75m² diện tích đất đã lấn chiếm là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông C, bà L và ông H, bà G. Việc ông C, bà L kháng cáo thay đổi yêu cầu, buộc ông H, bà G trả lại diện tích đất 45m² nhưng không có lý do nên không có căn cứ để chấp nhận.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông C, bà L có đơn yêu cầu định giá lại giá trị diện tích đất 75m² đang tranh chấp theo giá thị trường nhưng sau đó rút đơn và yêu cầu tính lại theo bảng giá đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm. HĐXX xét thấy tại thời điểm xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ban hành quyết định số: 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2025 thì diện tích đất 75m² thuộc vị trí 2-4f có giá 837.000/01m² (75m² tương đương với số tiền là: 62.775.000 đồng) nên việc áp dụng bảng giá đất mới theo quyết định số: 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 thay cho quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 là cần thiết để đảm bảo quyền lợi cho ông C, bà L.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần thống nhất ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H, bà G và chấp nhận một kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà L; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 168 và Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai; 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, tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

[1.1] Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 26m² có vị trí ở phía bắc thửa đất số 511 (tách từ thửa 309), tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 283 và số 285 của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G đang sử dụng, có chiều rộng 7,30m (4,65m+2,65m).

Phía Nam giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị T, có chiều rộng 6,81m.

Phía Đông giáp với đất hộ bà Trần Thị L, có chiều dài 3,87m.

Phía Tây giáp với hộ ông Nguyễn Văn C, có chiều dài 3,68m.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G tháo dỡ toàn bộ rào chắn bao trên diện tích đất 26m² đã chiếm trái phép của bà Nguyễn Thị T nằm ở vị trí phía bắc của thửa đất (có vị trí các cạnh như mục 1.1).

(Có Sơ đồ đo vẽ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 kèm theo).

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L:

[2.1] Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L số tiền 62.775.000đ (*sáu mươi hai triệu bảy trăm bảy lăm ngàn đồng*) được quy đổi từ phần diện tích đất 75m² ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G đã lấn chiếm của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L, thuộc thửa đất số 309; tờ bản đồ số 09; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 283 ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G đang sử dụng có chiều rộng: 19,42m.

Phía Nam giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn C chiều rộng: 18,89m(14,11m+ 4,78m).

Phía Đông giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị T chiều dài: 3,68m.

Phía Tây giáp với đất Ủy ban nhân dân Phường A đang quản lý chiều rộng: 4,38m.

[2.2] Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 75m² thuộc thửa đất số 309; tờ bản đồ số 09; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (có vị trí các cạnh như mục 2.1).

(Có Sơ đồ đo vẽ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị G liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích đất trên theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh thành phố Đ.

Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất tại các thửa đất số 283, thửa số 285 và diện tích đất 75m² đã trả bằng giá trị tiền mặt cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L thuộc thửa đất số 309; tờ bản đồ số 09; địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng ranh giới thửa đất ngày 06/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh thành phố Đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

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.

[3] Không xem xét yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 095079 ngày 28/9/2010 của UBND thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 095078 ngày 28/9/2010 của UBND thành phố Đông Hà cấp cho bà Nguyễn Thị T của bị đơn.

[4] Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải chịu số tiền là 4.827.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí tố tụng trên nên ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị L số tiền 4.827.000đ (*Bốn triệu tám trăm hai bảy ngàn đồng*).

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và chịu 3.138.750đ (*ba triệu một trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng chẵn*) theo Biên lai thu số AA/2014/0009221 ngày 04 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn văn C và bà Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn*

đồng chặn) theo Biên lai thu số AA/2014/0009180 ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị G phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng chặn*) theo Biên lai thu số AA/2018/0000296 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn văn C và bà Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng chặn*) theo Biên lai thu số AA/2018/0000297 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND TP Đ;
- VKSND TP Đ;
- CC THADS TP Đ;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thiết Hùng