

Bản án số: 23/2021/DS - PT
Ngày: 06- 8 - 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: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Long; Ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kiều Oanh - Cán bộ TAND tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát Nh dân tỉnh Quảng Bình: Bà Trần Thị Trung
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22/6/2021 và ngày 6/8/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2021/TLPT- TC ngày 14 tháng 4 năm 2021, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 904/2021/QĐ-PT ngày 01/6/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trần Hoài Nh, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Văn M, sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị Hồng R, sinh năm 1949; địa chỉ: Số b đường Q, Tổ dân phố P, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ngày 22/6/2021 ông M, bà R có mặt. Ngày 6/8/2021 ông M vắng mặt, bà R có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn chị Trần Hoài Nh trình bày: Ngày 25/12/2017, chị Trần Hoài Nh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố P phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với diện tích 120,8 m². Hiện diện tích đất thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10,1 m², có

vị trí như sau: Nam giáp phần đất của chị Nh 3,18 m, Bắc giáp thửa 71 là 3,38 m, Đông giáp rãnh R3 là 4,22 m (hiện ông M đang sử dụng), Tây giáp phần đất chị Nh 2,48 m. Nguyên nhân thiếu đất nêu trên là do nhà ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R tự ý lấn chiếm. Trước khi chị Nh mua là bãi đất trống, sau đó ông M, bà R tự làm hàng rào tạm và trồng chuối. Nay chị Nh đề nghị Tòa án buộc ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R trả lại cho chị 10,1 m² như đã trình bày ở trên.

Bị đơn ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày: Gia đình ông bà được UBND thành phố Đồng Hới cấp đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9, với diện tích 439,8 m²; địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, cấp ngày 01/01/2005 mang tên ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông không chấp nhận. Ông căn cứ vào Quyết định cấp đất xây dựng số 79/QĐ-UB ngày 10/6/1996 của Chủ tịch UBND thị xã cấp với diện tích 475 m² và biên bản giao đất ngày 12/3/1990 với diện tích 541 m², hai giấy tờ này có diện tích cộng lại là 1.016 m². Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp 439,8 m², còn thiếu 576,2 m². Việc thiếu đất này gia đình ông đã khiếu nại lên UBND phường P, UBND thành phố Đồng Hới và đã được trả lời theo Công văn số 1167/UBND-TTr ngày 17/10/2015 yêu cầu gia đình ông kiện đến Tòa án nhân dân nhưng đến nay gia đình ông chưa khởi kiện vì khiếu kiện nhiều lần, nhiều nơi mà không ai giải quyết nên ông chưa khởi kiện.

Tại Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật TTDS; khoản 16 Điều 3, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 146 Bộ luật TTDS và Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Hoài Nh.
2. Buộc ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R trả cho chị Trần Hoài Nh với diện tích 10,1 m² đất, có tứ cận và kích thước như sau:
 - Phía Nam giáp phần đất chị Nh kích thước: 3,18m;
 - Phía Bắc giáp thửa 71 là 3,38 m;
 - Phía Đông giáp rãnh R3 là 4,22 m;
 - Phía Tây giáp phần đất chị Nh 2,48 m.
3. Sau khi chị Trần Hoài Nh nhận lại phần đất mà ông M, bà R lấn chiếm thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố P, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 120,8 m², có các tứ cận, kích thước như sau:
 - Phía Bắc giáp thửa đất số 71 có kích thước 17,42 m;
 - Phía Nam giáp thửa đất số 73 có kích thước 13,72 m;
 - Phía Đông giáp đường giao thông có kích thước 6,7 m;
 - Phía Tây giáp rãnh R3 có kích thước 10,0 m.
4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn M cho rằng trên phần đất của chị Trần Hoài Nh có cây sung của ông M, bà R.

5. Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu của ông Ngô Văn M cho rằng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9, diện tích 439,8 m², địa chỉ thửa đất phường P, do UBND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 01/01/2005 mang tên ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R, cấp không đúng còn thiếu 576,2 m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/3/2021, ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị Hồng R có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án xem xét lại hồ sơ cấp đất của ông M, bà R, ông bà không đồng ý trả lại 10,1 m² đất cho chị Trần Hoài Nh.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/6/2021, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Sau phần tranh tụng, các đương sự đề nghị ngừng phiên tòa để thẩm định bổ sung và định giá phần tài sản trên đất tranh chấp.

Hội đồng xét xử quyết định ngừng phiên tòa và ra quyết định xem xét thẩm định bổ sung, định giá các tài sản trên phần đất tranh chấp.

Kết quả thẩm định, định giá như sau: 10,1 m² đất ở có giá: 3.600.000đồng/m², thành tiền: 36.360.000 đồng.

Trên 10,1m² đất tranh chấp theo kết quả trích đo sơ thẩm có 20 cây chuối đang thu hoạch, đơn giá 105.000 đồng/cây, thành tiền: 2.100.000 đồng, 02 cây đu đủ mới trồng dưới 01 mét đơn giá 22.000 đồng/cây, thành tiền 44.000 đồng, 01 cây chanh mới trồng dưới một năm tuổi đơn giá 63.000 đồng/cây, thành tiền 63.000 đồng; 01 trụ bê tông mới xây kích thước cao 60cm rộng 04 cm mỗi cạnh. Tổng trị giá tài sản trên đất: 2.207.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát Nh dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án Nh dân tỉnh Quảng Bình áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS không chấp nhận đơn kháng cáo của ông M, bà R. Vì ông M, bà R là người cao tuổi nên đề nghị xem xét miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù nguyên đơn có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ thẩm định phần đất tranh chấp mà không xem xét thẩm định, định giá các tài sản trên đất là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị Hồng R về việc không chấp nhận trả lại diện tích đất theo kết luận của bản án sơ thẩm do lấn chiếm của chị Trần Hoài Nh vì ông bà cho rằng đất ông bà mua lại của ông Nguyễn Văn Đ là 1.016m^2 nhưng do nhà nước cấp thiếu chứ không phải ông bà lấn chiếm, Hội đồng xét xử thấy: Theo các giấy tờ, tài liệu, chứng cứ do ông M xuất trình có trong hồ sơ vụ án thì ngày 6/10/1986, ông Nguyễn Văn Đ được UBND thị xã Đồng Hới cấp đất xây dựng với diện tích 475m^2 ($25\text{m} \times 19\text{m}$) theo quyết định số 79/QĐ-UBND. Thực hiện quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 6/10/1986 nói trên, ngày 27/10/1986 Trưởng phòng xây dựng UBND thị xã Đồng Hới cùng các thành viên của phòng, Đại diện UBND phường Phú Hải tiến hành giao đất trên thực địa và theo kết quả giao đất trên thực địa thì diện tích ông Đ được giao là 541m^2 . Sau đó, ông Đ đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N (mẹ của bà R), được UBND phường Phú Hải có tờ trình xác nhận việc mua bán, UBND phường đề nghị UBND thị xã Đồng Hới xem xét giao đất cho bà N. Diện tích còn lại khi thực hiện việc chuyển nhượng là 400m^2 .

Ngày 9/4/1990, Chủ tịch UBND thị xã Đồng Hới đã ra quyết định số 158/QĐ-UB quyết định cho phép bà Nguyễn Thị N được sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ với diện tích 400m^2 ($25\text{m} \times 16\text{m}$). Sau này, ông M, bà R sử dụng đất của bà N.

Như vậy, việc ông M trình bày ông mua của ông Đ 1.016m^2 đất là không có căn cứ. Ông Đ chỉ một lần được cấp đất theo quyết định 79/QĐ-UBND ngày 6/10/1986 và phần diện tích 541m^2 là giao đất trên thực địa theo quyết định 79 chứ không phải ông Đ được giao đất hai lần. Và cũng theo Quyết định giao đất cho bà N do nhận chuyển nhượng của ông Đ thì bà N cũng chỉ được giao 400m^2 . Quá trình sử dụng năm 2005, ông M, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích $439,8\text{m}^2$ là hoàn toàn phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9 phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, không phải nhà nước cấp đất thiếu $576,2\text{m}^2$ như ông M trình bày. Năm 2013, ông M nộp hồ sơ tách thửa tặng cho con làm nhà. Diện tích đất còn lại ông M, bà R đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 137m^2 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 9 phường Phú Hải. Qua kết quả thẩm định thửa đất số 72, tờ bản đồ số 8 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho chị Trần Hoài Nh thì có $10,1\text{m}^2$ hiện tại ông M, bà R đang sử dụng trồng chuối và hàng rào tạm. Ngoài diện tích $10,1\text{m}^2$ diện tích nói trên thì ông M, bà R vẫn sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M, bà R trả lại cho chị Trần Hoài Nh $10,1\text{m}^2$ có tứ cận phía Nam giáp đất chị Nh có kích thước $3,18\text{m}$; Phía Bắc giáp thửa 71, có kích thước $3,38\text{m}$; Phía Đông giáp rãnh R3 có kích thước $4,22\text{m}$; Phía Tây giáp đất chị Nh có kích thước $2,48\text{m}$ là hoàn toàn có căn cứ.

Hiện tại theo kết quả thẩm định thì trên diện tích đất tranh chấp có 20 cây chuối, 02 cây đu đủ và một cây chanh chưa thu hoạch được. Số cây này chị Nh được quyền sở hữu nhưng trả giá trị cây cho ông M, bà R số tiền

2.207.000 đồng. Về trụ bê tông ông M bà R tự xây sau khi Tòa sơ thẩm xét xử nên buộc ông bà phải tự tháo dỡ.

Từ những nhận định trên, thấy không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà R, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh, sửa một phần trong quyết định của bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới (về phần tài sản trên đất tranh chấp).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá ở cấp phúc thẩm: 2.000.000 đồng. Chị Nh đã tạm nộp và tại phiên tòa phúc thẩm chị Nh tự nguyện chịu chi phí này nên không buộc ông M, bà R phải chịu chi phí thẩm định.

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông M, bà R là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông bà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị Hồng R, sửa một phần trong quyết định của bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 9/3/2021 của Tòa án Nh dân thành phố Đồng Hới:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Hoài Nh.
2. Buộc ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng R trả cho chị Trần Hoài Nh với diện tích 10,1 m² đất, có tứ cận và kích thước như sau:
 - Phía Nam giáp phần đất chị Nh 3,18m;
 - Phía Bắc giáp thửa 71 là 3,38 m;
 - Phía Đông giáp rãnh R3 là 4,22 m;
 - Phía Tây giáp phần đất chị Nh 2,48 m.

Sau khi chị Trần Hoài Nh nhận lại phần đất mà ông M, bà R lấn chiếm thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Phú Thượng, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 120,8 m², có các tứ cận, kích thước như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 71 có kích thước 17,42 m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 73 có kích thước 13,72 m;
- Phía Đông giáp đường giao thông có kích thước 6,7 m;
- Phía Tây giáp rãnh R3 có kích thước 10,0 m.

Chị Nh được sở hữu số cây trên diện tích ông M, bà R lấn chiếm gồm 20 cây chuối, hai cây đu đủ và một cây chanh nhưng chị Nh phải thanh toán tiền cây trên đất cho ông M, bà R là 2.207.000 đồng. Xử buộc ông M, bà R phải phá bỏ trụ bê tông ông bà tự ý xây trên phần đất tranh chấp.

Ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị Hồng R được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND Tp Đồng Hới;
- Chi cục THADS Tp Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương