

Bản án số: 185/2021/DS-PT

Ngày: 21-10-2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 11-11-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trương Thị H và ông Hoàng Đ (Hoàng Văn Đ).

Địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H: Ông Nguyễn Đại X (Giấy ủy quyền ngày 03/6/2021)

Địa chỉ: tỉnh Quảng Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Đ: Ông Trần Văn L - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Bình.

*** Bị đơn:** Anh Trương Thanh T.

Địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Q

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T - Phó Chủ tịch UBND huyện (Giấy uỷ quyền số 31/GUQ-UBND ngày 07/8/2020);

+ UBND xã Q;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tưởng Thanh T - Chủ tịch UBND xã.

+ Ngân hàng X - Chi nhánh Bắc Quảng Bình.

Địa chỉ: tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Việt H - Chuyên viên phòng Quản lý rủi ro.

+ Ông Tưởng Học H; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Tưởng Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/6/2020, bản tự khai và tại các phiên hoà giải, bà Tưởng Thị H trình bày:

Gia đình vợ chồng bà Tưởng Thị H được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/02/1995 tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: thôn P, xã Q, huyện Q với diện tích 1.345 m². Vì gia đình bà khó khăn, không đủ điều kiện nên không xây dựng hàng rào phân định ranh giới giữa nhà bà và nhà anh Tưởng Thanh T. Năm 2012, khi anh T phá hàng rào cũ để xây hàng rào mới lần chiếm qua đất nhà bà H 3m mặt tiền và chạy dọc theo chiều sâu của thửa đất là khoảng 53 - 54m. Bà H đã lên UBND xã trình bày về việc lấn chiếm đất của nhà anh T, nhưng chỉ nói bằng miệng không làm văn bản. Năm 2012, Đoàn 104 về đo đạc lại đất, bà H cũng có mặt và chỉ ranh giới thửa đất cho đoàn khi đoàn tiến hành đo đạc. Đến năm 2015, bà lên UBND xã để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang thẻ hồng, nhận được kết quả trích đo thì biết được thửa đất của bà đang có sự biến biến động về diện tích (giảm 283,6 m²).

Nhận thấy 283,6 m² đất bị mất là do anh Tưởng Thanh T lấn chiếm nên từ năm 2015 đến đầu năm 2020 bà đã nhiều lần yêu cầu UBND xã Q can thiệp. Đến nay, hai hộ gia đình vẫn chưa giải quyết được tranh chấp.

Phần lấn chiếm được xác định là phần đất phía Tây nhà bà H (giáp đất anh T) có kích thước chiều ngang 3m (hướng Nam) chiều sâu dọc suốt ranh giới thửa đất hai gia đình, diện tích 283,6 m². Phần đất sử dụng thực tế của gia đình bà H hiện nay bà không biết cụ thể là bao nhiêu. Cái mương cạnh nhà bà là 60cm. Phía Bắc nhà bà H giáp đất 64 của hợp tác xã, có hàng rào ranh giới. Phía Nam nhà bà có kích thước 25 m vào năm 1995, đến nay chỉ còn 22 m.

Theo bà H, anh T được nhận quyền sử dụng đất tặng cho từ ông Tưởng Học H (bố ông T), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/12/2005 với diện tích 500 m². Đến năm 2012, anh T được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích lại tăng lên 557,5 m². Thửa đất còn

lại của ông H có diện tích 991,2 m². Tổng cộng diện tích hai thửa đất của ông H và ông T là 1.548,7 m², tăng 338,7 m² so với diện tích cấp giấy chứng nhận đất năm 1995. Trong khi đó, gia đình bà lại bị giảm 283,6 m² đất. Bà H cho rằng ông H lấn chiếm đất của bà trước khi tách thửa tặng cho anh T.

Bà H khởi kiện yêu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Q đã cấp cho anh Tường Thanh T và buộc anh T trả lại 283,6 m² cho gia đình bà.

Bị đơn anh Tường Thanh T trình bày:

Anh được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tặng cho từ bố mẹ anh. Lúc đó, ranh giới giữa hai gia đình là hàng rào cũ, cây thầu đầu do bà H trồng. Anh vẫn để nguyên hiện trạng và xây nhà, không đập phá gì cả. Lúc anh xây nhà thì bà H có nói xây cẩn thận đừng lấn qua và để sau này con gái bà còn làm nhà. Anh sống với ông H từ nhỏ đến nay, việc tranh chấp cũng chưa nghe nói đến. Mới đây thì xảy ra sự việc này. Theo anh, trên bản đồ trích đo thiếu đất nhưng về hiện trạng sử dụng đất bà H không thiếu. Anh không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, về hiện trạng không dịch chuyển gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tường Học H trình bày:

Tháng 5/6/1984 có chủ trương dời nhà lên xóm mới ở. Hợp tác xã chủ trương cho mỗi hộ gia đình 25m mặt ngang, có gia đình có hơn một chút. Khi chọn thửa thì tiến hành bắt thăm, ai trúng thửa nào thì ở thửa đó. Ông H không tham gia được mà cử vợ con đi bốc thăm thửa đất cạnh bà H. Năm 1995 ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó mới biết diện tích thửa đất của mình là bao nhiêu. Năm 2009 Đoàn 104 về đo, đoàn nói mốc giới của gia đình ở đâu thì chỉ đó.

Phía Nam còn mốc giới giữa hai gia đình, đó là hàng rào của ông xây từ năm 2005 trên cơ sở hàng chè mẩn hảo đã trồng từ khi về ở thôn P và một cây thầu đầu bà H trồng. Phía Bắc còn một bụi hóp và một cây dương do ông H trồng từ lâu.

Tháng 10/2010, gia đình họp và thống nhất cho con trai đất (anh T). Lúc đó, ranh giới giữa nhà ông và bà H chưa xây hàng rào. Ông xây hàng rào trước khi tách giấy chứng nhận QSD đất cho con. Khi về đo đạc tách thửa thì không có sự chứng kiến của bà H. Theo ông, ông không lấn đất của bà H và không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Q tại Công văn số 668/UBND-TNMT ngày 07/8/2020 trình bày ý kiến như sau:

Ngày 23/2/1995, UBND huyện Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Hoàng Đ tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.345,0 m², (trong đó đất ở 300 m², đất màu 1.045,0 m²), thời gian sử dụng đất: đất ở lâu dài, đất màu: đến năm 2015, có số phát hành là E 0739075, số vào sổ

cấp GCN: 161QĐUB.

Tháng 5/2010, thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 được đo đạc lại thành thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.061,4 m². Tuy nhiên, thửa đất nói trên chưa được UBND huyện cấp đổi GCNQSD đất theo kết quả đo đạc mới. Do quá trình chia tách huyện Q để thành lập thị xã Ba Đồn dẫn đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q cũng chia tách thành 02 đơn vị gồm Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q) và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Ba Đồn (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Ba Đồn) nên hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu cho ông Hoàng Văn Đ đã bị thất lạc, không còn lưu trữ tại hai đơn vị.

Ngày 14/11/2005, ông Tưởng Văn H (nay gọi là ông Tưởng Học H) và bà Nguyễn Thu Hường chuyển nhượng quyền sử dụng đất “cha, mẹ cho con” cho ông Tưởng Thanh T, do UBND xã Q lập và xác nhận chuyển lên phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định trình UBND huyện ký giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 23/12/2005, UBND huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tưởng Thanh T tại thửa đất số 373(A), tờ bản đồ số 10, diện tích 500 m², (trong đó: đất ở: 100 m², đất vườn: 400 m²), có số phát hành AC 910024, sổ vào sổ cấp GCN H02421, cấp ngày 23/12/2005. Ngày 10/5/2010, thực hiện đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới đã đo đạc thửa đất số 373(A), tờ bản đồ số 10 thành thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37, được UBND xã Q ký xác nhận trên hồ sơ kỹ thuật địa chính và Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và ông Tưởng Học H và ông Hoàng Đ ký xác nhận chủ sử dụng liền kề.

Ngày 18/5/2012, ông Tưởng Thanh T và bà Lê Thị Hằng có đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSD đất, ông Tưởng Thanh T có đơn trình bày về việc xin thay đổi hình thể diện tích đất ở, có xác nhận của UBND xã Q và chữ ký các thành viên trong gia đình là ông Tưởng Văn H và bà Nguyễn Thu Hường.

Ngày 02/8/2012, UBND huyện Q đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Tưởng Thanh T và bà Lê Thị Hằng tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37 (theo kết quả đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới), diện tích 557,5 m² (trong đó: đất ở tại nông thôn: 100 m², đất trồng cây hàng năm khác: 437,8 m², đất trồng cây hàng năm nằm hành lang giao thông: 19,7 m²), có số phát hành BI 718452, sổ vào sổ cấp GCN: CH00072.

Về trình tự thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ gia đình được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 23 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất và Điều 14, Quyết định 05/2012/QĐ-UBND ngày 28/3/2012 của UBND tỉnh Quảng Bình ban hành quy định trình tự, thủ tục về giao đất làm nhà ở và thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo cơ chế một cửa trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, UBND xã Q trình bày:

Nguyên nhân đất của ông Tường Học H có diện tích tăng lên là do di dời hai ngôi mộ xuống nghĩa trang. Đất bà H thiếu vì mở đường liên thông xã và hành lang của đường mới, chạy sát bờ ruộng mới khoảng 350 m². Tuy nhiên mới đang là quy hoạch, hiện nay bà H vẫn sử dụng bình thường. Từ trước đó giữa hai gia đình chưa có xảy ra tranh chấp đất đai, mới đây vào năm 2019 mới xảy ra tranh chấp. Nếu sau này mở rộng đường thì Nhà nước sẽ bồi thường cho bà H, tuy nhiên bà H phải làm kiến nghị để đảm bảo quyền lợi và được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Tại Công văn số 33/UBND ngày 04/5/2020, UBND xã Q trình bày không cung cấp tài liệu liên quan đến việc di dời hai ngôi mộ, chỉ theo lời trình bày của ông Tường Thanh Đua - nguyên là Chủ tịch UBND xã Q trình bày trong buổi hoà giải ngày 21/11/2019; UBND xã cũng không cung cấp được tài liệu liên quan đến kế hoạch hoặc quy hoạch con đường mới.

Ngân hàng X - Chi nhánh Bắc Quảng Bình trình bày:

Ông Tường Thanh T và bà Lê Thị Hằng ký hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/12282858/HĐTC với Ngân hàng TMCP X thế chấp tài sản là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37 địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình để vay tiền. Phía Ngân hàng không hề biết sự việc lấn chiếm đất của hai gia đình, do đó, đề nghị Toà án không huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của bà H, của anh T và ông Học (đo liên một thửa) và phân đất tranh chấp, kết quả cụ thể:

- Hiện trạng sử dụng đất của bà H thửa đất 374 tờ bản đồ số 10 do bà H chỉ: Phía Bắc giáp đất giao thông và thủy lợi có kích thước 17.05m; Phía Đông giáp đất giao thông và thủy lợi có kích thước: 44,89m + 16,53 m; Phía Nam giáp đường giao thông có kích thước: 22,92m + 2,4m = 25,32m (trong đó thực tế bà H đang sử dụng 22,92m và 2,4m là anh T đang sử dụng, mà bà H cho rằng anh T sử dụng đất bà H); Phía Tây giáp đất anh Tường Thanh T có kích thước 36,37m + 6,1m + 7,30m + 14,89m. Tổng diện tích: 1.249.4m²

- Hiện trạng sử dụng đất của anh T, ông Tường Học H tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37 (trước đất là thửa 373, tờ bản đồ số 10):

Phía Bắc giáp đường giao thông kích thước 23,43m; Phía Đông giáp nhà ông Hoàng Đ có kích thước: 36,37m + 6,1m + 7,30m + 14,89m; Phía Nam giáp đường giao thông có kích thước 24,65m; Phía Tây giáp đất giao thông có kích thước 23,57m và giáp nhà ông Tường Văn Bén kích thước 35,55m, tổng diện tích: 1.495,7m².

Trên phần diện tích đất đang tranh chấp phía (phía Tây- Nam) 60m² là một phần của ngôi nhà anh Tường Thanh T đã xây kiên cố từ năm 2012; phần tranh chấp phía sau (Tây - Bắc) 10m² bà H trồng một số cây môn và vợ anh T trồng khoai lang.

Về đất tranh chấp: Được định giá đất ở: 203.000 đồng/m² và đất vườn được định giá 33.000 đồng/m². Hội đồng định giá còn tiến hành định giá các tài sản trên phần đất tranh chấp.

Ngày 30/10/2020, bà H có đơn kiến nghị thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu anh T trả lại cho bà diện tích đất anh T lấn chiếm là 166,5m² và bồi thường tiền hoa lợi và lợi tức trên diện tích đất lấn chiếm từ năm 2012 đến nay mỗi năm 10 triệu đồng tổng cộng 90 triệu đồng và buộc anh T phải chịu chi phí thẩm định.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà H và ông Trần Văn L trình bày:

Gia đình bà H và gia đình ông H cùng các hộ dân khác dời nhà lên ở thôn P từ năm 1984. Tại thời điểm đó, Hợp tác xã đo đất cho mỗi gia đình 25m theo hướng Nam, hướng Bắc không biết kích thước cụ thể. Đất bà H cạnh đất ông H. Khi hai gia đình đến ở thì bờ ruộng phía Tây-Bắc đất nhà bà đã có sẵn từ trước, ông H trồng một cây dương thăng bờ ruộng và hai gia đình xác định ranh giới từ năm 1984 đến nay. Nhà ông H mở đường đi hướng Nam, năm 1986 ông H trồng một hàng chè mẫn hảo dọc đường phân định ranh giới vườn bà và vườn ông H, vị trí hàng chè mẫn hảo trùng với móng nhà anh T hiện tại. Bà H cho rằng, ông H đã mở lối đi trên đất nhà bà có chiều rộng từ hàng chè mẫn hảo sang phần đất anh T sử dụng gần 3 mét chiều rộng; Trên cơ sở kết quả thẩm định, bà yêu cầu anh T trả lại cho bà 166,5 m² đất trong đó có 60m² đất phía trước (hướng Tây Nam), 10,9m² đất vườn và 95,6m² đất phía Tây Bắc (đất nhà bà) vì theo bà ông H, anh T lấn chiếm của bà 6 mét chiều rộng hướng Bắc nhưng cán bộ đo đạc chưa đo cho bà. Bà H còn yêu cầu anh T phải trả tiền hoa lợi, lợi tức do lấn chiếm đất của bà trong chín năm, mỗi năm 10 triệu đồng, tổng cộng 90 triệu, đề nghị anh T phải trả cho bà tiền thẩm định 5 triệu mà bà đã chi phí.

Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T và ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bởi lẽ tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai tại xã ngày 03/10/2019, bà H đã xác định giữa gia đình ông H, anh T và bà H từ trước đến nay không có việc tranh chấp đất đai và chỉ yêu cầu chính quyền giải quyết việc đất bà bị thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Ranh giới hai gia đình từ năm 1984 đến nay không thay đổi dịch chuyển. Khi chia đất thì ông H cũng nghe nói mỗi gia đình ở phía Nam 25 mét nhưng trên thực tế đo đạc không chính xác, có nhà hơn và có nhà chưa đến 25 mét. Vì tình làng nghĩa xóm, bà H có tranh chấp thì anh T sẽ hỗ trợ các chi phí đi lại từ 20 đến 30 triệu đồng còn vấn đề khởi kiện của bà H anh không chấp nhận vì không có căn cứ. Bà H không chấp nhận ý kiến anh T nêu ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 11-11-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 34, Điều 157, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133,175,176 Bộ luật Dân sự, Điều 203 Luật Đất đai, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Tường Thị H và ông Hoàng Đ (Hoàng Văn Đ) về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, buộc ông Tường Thanh T phải trả cho bà H số tiền là 12.539.000 đồng tương ứng với phần diện tích ông T lấn chiếm của bà H 70,9m² đất (trong đó 60m² theo giá đất ở phía Tây Nam và 10,9m² theo giá đất vườn phía Tây).

Không chấp nhận yêu cầu của bà H về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 718452 ngày 02/8/2012 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37, địa chỉ tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Tường Thị H buộc ông T trả tiền hoa lợi, lợi tức trong thời hạn 9 năm là 90.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 02 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn bà Tường Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 718452 do UBND huyện Q đã cấp ngày 02/8/2012 cho ông Tường Thanh T; xác định và buộc gia đình anh Tường Thanh T trả lại diện tích đất lấn chiếm của gia đình bà 166,5m²; buộc anh Tường Thanh T bồi thường tiền hoa lợi trên diện tích đất lấn chiếm của gia đình bà từ năm 2012 đến nay mỗi năm 10 triệu đồng (tổng cộng 9 năm là 90 triệu đồng).

Bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 15/3/2021, nguyên đơn bà Tường Thị H nộp đơn bổ sung đơn kháng cáo đề nghị thành lập hội đồng định giá đất theo giá thị trường.

Ngày 24/3/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 01/2021/QĐ-UTTA yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thực hiện việc định giá đất theo giá thị trường đối với phần diện tích đất 70,9m² (60m² đất ở và 10,9m² đất vườn) tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Kết quả định giá lại như sau:

- Theo kết quả Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng kết luận: Giá trị thị trường bình quân 1m^2 quyền sử dụng đất ở tại nông thôn là: 4.119.000 đồng/ m^2 ; giá trị thị trường bình quân 1m^2 quyền sử dụng đất vườn là: 3.949.000 đồng/ m^2 .

- Theo biên bản ngày 30/6/2021 họp Hội đồng định giá và xem xét chứng thư thẩm định giá, Hội đồng định giá thống nhất giá thị trường: giá đất ở từ 3.000.000 đồng/ m^2 đến 3.500.000 đồng/ m^2 ; giá đất vườn từ 1.533.000 đồng/ m^2 đến 1.783.000 đồng/ m^2 .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tường Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng theo biên bản thẩm định ngày 11/8/2020, diện tích đất bà H là $1.178,5\text{ m}^2$, diện tích đất ông H là $1.495,7\text{m}^2$. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995, đất bà H giảm $166,5\text{m}^2$, đất ông H tăng $285,7\text{m}^2$. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất của bà H bị lấn chiếm là $166,5\text{m}^2$ và nếu trả đất theo giá trị phải tính theo giá thị trường.

Người bảo vệ quyền lợi cho ông Hoàng Đ cho rằng việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/8/2012 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37, diện tích $557,5\text{ m}^2$ của UBND huyện Q cho ông T chưa đảm bảo trình tự thủ tục vì chưa được hộ bà H ký xác nhận ranh giới liền kề.

Ông Tường Thanh T và ông Tường Học H cho rằng không có việc lấn chiếm đất của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Diện tích đất của bà H theo đo đạc năm 2010 chỉ có $1.061,4\text{m}^2$, giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 là $283,6\text{m}^2$. Theo văn bản trả lời của UBND xã Q thì hiện nay vẫn chưa có kết quả quy hoạch đất giao thông và đất thủy lợi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong khi phần đất thực tế bà H đã sử dụng ổn định từ năm 1984. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận cạnh phía Nam giáp đường giao thông, cả hai hộ gia đình đều được xã cấp có chiều dài 25m, thực tế theo hiện trạng sử dụng đất thì phần phía Nam giáp đường giao thông, hộ gia đình bà H chỉ còn 22,92 m. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H bị lấn chiếm phần đất có diện tích $70,9\text{m}^2$ là có cơ sở, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H cho rằng ông T lấn chiếm $166,5\text{m}^2$. Về giá trị, kháng cáo của bà H yêu cầu định giá đất theo giá thị trường là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận tính giá đất theo giá thị trường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Năm 1995, vợ chồng bà H, ông Đ được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10, diện tích 1345 m^2 . Tháng 5/2010, thửa đất này được đo đạc lại thành thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, diện tích $1.061,4\text{ m}^2$. Diện tích thửa đất của hộ bà H đo đạc năm 2010 bị

giảm 283,6 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thì hiện trạng sử dụng đất của bà H có diện tích 1.249,4m² (bao gồm 70,9m² đất anh T đang sử dụng mà bà H cho là anh T đã lấn chiếm phía trước), diện tích đất theo ranh giới bà H đang sử dụng là 1.178,5m², chênh lệch 166,5m² (1.345m² - 1.178,5m²) là diện tích đất bà H yêu cầu anh T trả do lấn chiếm.

[2] Năm 1995, ông H, bà Hương được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.210 m². Ngày 28/10/2005, ông H và bà Hương lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng 500 m² (100 m² đất ở, 400 m² đất vườn) cho con là Tường Thanh T. Ngày 23/12/2005, UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa đất số 373A, tờ bản đồ số 10, diện tích 500 m². Ngày 18/5/2012, ông T có đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/8/2012, UBND huyện Q đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37, diện tích 557,5 m².

[3] Ngày 10/7/2012, ông H và bà Hương cũng được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 37, với diện tích 991,2 m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đổi, tổng diện tích của ông H và ông T là 1.548,7 m² (557,5 m² + 991,2 m²), tăng 338,7m² (1.548,7m² – 1.210m²) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995.

[4] Đối với đất của hộ bà H, có sự khác nhau giữa kết quả đo đạc năm 2010 và kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Hội đồng thẩm định của Tòa án năm 2020 do vào năm 2010, khi đo vẽ Đoàn đo đạc đã trích phần đất bà H đang sử dụng ở phía Đông và phần đất phía Nam vào quy hoạch đất giao thông thủy lợi. Tuy nhiên, theo văn bản trả lời của UBND xã Q thì hiện nay vẫn chưa có kết quả quy hoạch đất giao thông và đất thủy lợi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong khi phần đất thực tế bà H đã sử dụng ổn định từ năm 1984. Vì vậy, đất bà H đang sử dụng vẫn thuộc phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H được cấp năm 1995.

[5] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận cạnh phía Nam giáp đường giao thông, cả hai hộ gia đình đều được chính quyền địa phương cấp có chiều dài 25m. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hai thửa đất của ông H và bà H thể hiện: Phía Nam giáp đường giao thông tính từ gốc cây xoan, mốc giới nhà bà H có kích thước 25,32 m (đã đo sang phần diện tích đất nhà ông Tường Thanh T 2,4 m theo bà H chỉ). Phía Nam giáp đường giao thông của ông H có kích thước 27,05 m. Như vậy, theo hiện trạng sử dụng đất thì phần phía Nam giáp đường giao thông, hộ gia đình bà H chỉ còn 22,92 m. Do đó, việc bà H cho rằng ông H, anh T trong quá trình sử dụng đất đã lấn sang đất của bà gần 3 mét chiều rộng (hướng Nam) là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phía Nam phần đất ông H, anh T lấn chiếm 60m² là có cơ sở.

[6] Về phía Bắc, bà H, ông H không xác định được mỗi gia đình được giao bao nhiêu mét cạnh phía Bắc; cả bà H và ông H, anh T đều xác định ranh giới giữa hai gia đình là cây dương do ông H trồng từ năm 1984 thẳng bờ ruộng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới giữa đất ông H, anh T và ranh giới đất bà H ở

phía Tây Bắc là bờ ruộng và cây dương đã tồn tại từ năm 1984 là phù hợp với qui định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó, bà H cho rằng ông T lấn chiếm phía Tây-Bắc 95,6m² là không có căn cứ. Theo kết quả xem xét thẩm định và so với kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2010, gia đình ông H, anh T có sử dụng sang đất của bà H, ông Đ hướng Tây Bắc 10,9m² do quá trình trồng rau màu có sự xâm lấn tự nhiên của cây cối.

[7] Diện tích đất của bà H còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 còn có nguyên nhân do mở rộng đường giao thông ở phía Nam, phần khác do khi cấp đất không đo đạc, không xác định kích thước các cạnh nên diện tích ghi trên giấy là không chính xác nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H chỉ bị lấn chiếm diện tích đất 70,9m² là có căn cứ.

[8] Trên phần diện tích 60 m² mà ông H, anh T lấn sang đất bà H, ông T đã xây nhà ở kiên cố từ năm 2012, việc buộc phá dỡ sẽ ảnh hưởng kết cấu ngôi nhà. Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả giá trị bằng tiền tương ứng 70,9m² đất lấn chiếm là có cơ sở.

[9] Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H yêu cầu ông T phải trả diện tích đất lấn chiếm là 166,5m², yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Tường Thanh T số BI 718452 ngày 02/8/2012 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37, địa chỉ tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và yêu cầu trả tiền hoa lợi, lợi tức trên phần đất lấn chiếm.

[10] Ông T và ông H cho rằng không có việc lấn chiếm đất của bà H; tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo bản án sơ thẩm nên không có cơ sở xem xét.

[11] Về giá trị, theo qui định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc định giá tài sản tranh chấp phải phù hợp với giá thị trường, Tòa án cấp sơ thẩm định giá đất theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành qui định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình áp dụng khi Nhà nước thu hồi đất là thấp so với giá thị trường, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu định giá đất theo giá thị trường là có căn cứ chấp nhận, giá trị bằng tiền tương ứng 70,9m² đất theo giá thị trường là:

Đất ở: $60\text{m}^2 \times 3.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 180.000.000\text{đ}$

Đất vườn: $10,9\text{m}^2 \times 1.533.000\text{đ}/\text{m}^2 = 16.709.700\text{đ}$

Tổng cộng: 196.709.700đ, là số tiền anh T phải trả cho bà H tương ứng 70,9m² đất lấn chiếm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tường Thị H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 11-11-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tường Thị H và ông Hoàng Đ (Hoàng Văn Đ) về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

Buộc ông Trương Thanh T phải trả cho bà Trương Thị H số tiền là 196.709.700đ tương ứng với phần diện tích ông T lấn chiếm của bà H 70,9m² đất (trong đó 60m² đất ở phía Tây Nam và 10.9m² đất vườn phía Tây).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị H về huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 718452 ngày 02/8/2012 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 37, địa chỉ tại thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị H buộc ông T trả tiền hoa lợi, lợi tức trong thời hạn 9 năm là 90.000.000 đồng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Trương Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị H 4.300.000đ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Thanh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm

Bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm).

7. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành các khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền còn chưa thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự