

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 07/12/2022

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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 Trần Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Việt Nam.

Ông Lê Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Tố Ly- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2022/TLPT- DS ngày 19 tháng 10 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2022/QĐ- PT ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1990; nơi cư trú: Nguyễn Trường Tộ, khu phố 4, phường 3, thị xã QT, tỉnh QT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh V: Bà Hồ Thị T Thư, sinh năm 1990; nơi cư trú: Nguyễn Trường Tộ, khu phố 4, phường 3, thị xã QT, tỉnh QT (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Sỹ Thái, sinh năm: 1978; Văn phòng TP - Đoàn Luật sư QT, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tiểu khu 4, thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Hồ Thị H, sinh năm 1994; chị Hồ Thị H, sinh năm 1998; chị Hồ Thị Minh T, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, chị H, chị T:

Bà Hồ Thị T, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tiểu khu 4, thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT(Văn bản ủy quyền đề ngày 07/12/2022), có mặt

- Bà Hồ Thị T Thư, sinh năm 1990; nơi cư trú: Nguyễn Trường Tộ, khu phố 4, phường 3, thị xã QT, tỉnh QT, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị T Thư là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày: Vào tháng 10 năm 2014, ông Nguyễn Minh V có đấu giá trúng 01 lô đất ở Tiểu khu 4, thị trấn AT do UBND huyện TP tổ chức, đến ngày 09 tháng 3 năm 2015 thì được UBND huyện Triệu Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 949588 tại thửa đất 981, tờ bản đồ số 03 với diện tích 241m², tọa lạc tại Tiểu khu 4, thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT. Vị trí thửa đất có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp đường Trường Chinh, phía Tây Bắc giáp thửa đất 980, phía Đông Nam giáp đất bà Hưởng, ông Hóa, phía Tây Nam giáp đất ông Nghĩa, bà T.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V đã cắm cọc ranh giới bằng cột mốc nhưng vì gia đình ở xa, bản thân đi học xa nhà nên không quản lý đất thường xuyên được. Đến tháng 7 năm 2020, ông V có nhu cầu xây dựng nhà để kinh doanh thì phát hiện cột mốc bị mất và phần đất giáp hộ bà Hồ Thị T bị lấn chiếm với diện tích 1,05m² (hướng Tây Bắc 0,95m; hướng Tây Nam 1,1m; hướng Đông Nam 0,95m và hướng Đông Bắc 1,1m). Phần đất lấn chiếm bà T đã xây nhà vệ sinh.

Sau khi phát hiện đất bị lấn chiếm ông V đã chủ động gặp bà T để thương lượng nhưng không được. Ngày 28/9/2020, ông V đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn AT giải quyết việc tranh chấp đất đai với bà T nhưng không thành. Ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và các người con của bà T là bà H, bà H và bà T tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm với diện tích 1,05m² (0,95m x 1,1m).

2. Bị đơn bà Hồ Thị T trình bày: Năm 1998, bà T có mua của ông Hồ Ánh Ngân nguyên chủ tịch huyện Bến Hải với diện tích 160m², chiều rộng 7m, chiều dài 22,9m; địa chỉ Tiểu khu 4, thị trấn Ái Tử. Sau khi thỏa thuận mua bán xong, hai bên đã mời địa chính đến đo đạc và cắm mốc đúng với diện tích đất bà T đã mua. Tháng 10/1998, bà T khởi công làm nhà cấp 4 để ở, đến năm 2006, bà T phá dỡ nhà cũ và xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay. Từ trước tới nay bà T làm đúng diện tích đất của mình không lấn chiếm đất của ai vì trước kia nhà nước phân lô cho các hộ diện tích của các lô có chiều dài và chiều rộng bằng nhau. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì bà T cho rằng bà T làm đúng phần đất của mình chứ không cố ý lấn chiếm, trong quá trình đo đạc có thể do

sai sót. Nay, xác định gia đình bà T xây dựng chồng lần lên đất của ông V thì bà T hoàn trả số tiền theo quy định đối với phần đất lấn chiếm. Vì hiện nay, gia đình bà T đã xây dựng kiên cố nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng toàn bộ ngôi nhà của bà T.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Hồ Thị H, chị Hồ Thị H và chị Hồ Thị Minh T không có ý kiến trình bày.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 4 Điều 264, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, 166, 468 Bộ luật dân sự; khoản 5, 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh V .

Buộc bà Hồ Thị T trả cho ông Nguyễn Minh V giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 1m² được tính thành tiền là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

Giao cho hộ bà Hồ Thị T sử dụng diện tích 1m² đất đã được Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh QT cấp cho ông Nguyễn Minh V tại thửa số 981, tờ bản đồ số 3 được mô tả như sau:

Phía Bắc giáp đất bà T có chiều dài 0,85m;

Phía Nam giáp đất ông V có chiều dài 0,89m;

Phía Đông giáp đất ông V có chiều dài 1,35m;

Phía Tây giáp đất bà T có chiều dài 1,36m

(*Kèm theo sơ đồ hiện trạng ranh giới sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị-Chi nhánh huyện TP được Tòa án thẩm định ngày 13/5/2022*).

Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 22/9/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị T T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà Hồ Thị T phá dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm với diện tích 1m².

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị có ý kiến như sau:**

Về tố tụng: Các Thẩm phán, Thư ký cấp phúc thẩm chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đảm bảo quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Minh V khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị T tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 01m² tại thửa 981, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh QT giải quyết là có cơ sở, đúng thẩm quyền

[2] Xét nội dung kháng cáo:

2.1. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng diện tích đất đang T chấp và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 1m²

Đối với thửa đất số 981, tờ bản đồ số 03 với diện tích 241m², tại Tiểu khu 4, thị trấn AT, huyện TP, tỉnh QT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 949588 do UBND huyện TP cấp cho ông Nguyễn Minh V ngày 09/3/2015 có nguồn gốc trúng đấu giá.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân huyện TP và theo Sơ đồ hiện trạng ranh giới sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh huyện Triệu Phong đề ngày 13/9/2022 xác định bà Hồ Thị T xây dựng nhà ở kiên cố 02 tầng chồng lấn lên phần diện tích đất của ông Nguyễn Minh V 1m², có vị trí kích thước các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp đất bà T có chiều dài 0,85m;

Phía Nam giáp đất ông V có chiều dài 0,89m;

Phía Đông giáp đất ông V có chiều dài 1,35m;

Phía Tây giáp đất bà T có chiều dài 1,36m.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét về lời trình bày của bà T xây nhà mới trên nền đất nhà cũ, bà T không chủ tâm lấn chiếm, đến khi có kết quả đo đạc bà T mới biết và thừa nhận gia đình bà T xây nhà chồng lấn lên đất của ông V 1m². Mặt khác xem xét về quá trình xây dựng, ông V không quản lý đất thường xuyên được nên không biết để giải quyết sự việc ngay từ ban đầu, để bà T xây dựng công trình nhà kiên cố, nay tháo dỡ sẽ ảnh hưởng toàn bộ ngôi nhà của bà T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà Hồ Thị T trả cho ông Nguyễn Minh V giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 01m² để giữ nguyên công trình nhà ở là phù hợp.

2.2. Nội dung kháng cáo về giá trị quyền sử dụng đất 1m² có giá trị 20.000.000 đồng là không đúng, không phù hợp với giá thị trường:

Theo quy định đương sự có quyền cung cấp giá của tài sản đang tranh chấp, để bảo vệ quyền của đương sự, Tòa án đã giải thích, thông báo cho đại diện của nguyên đơn về định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp theo giá thị trường, tuy nhiên đại diện phía nguyên đơn không thực hiện nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản để Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết vụ án. Như vậy, nguyên đơn đã không cung cấp giá và không thực hiện nghĩa vụ của mình theo yêu cầu của Tòa án là đã từ bỏ quyền chứng minh của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập giá đối với diện tích 1m² đất đang tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất tại đường TC, thị trấn A huyện T thuộc vị trí 2, loại đất 02a theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh QT có giá 868.000 đồng/m². Tham khảo giá thị trường đất tại đường Trường Chinh, thị trấn A huyện T thuộc vị trí 2, loại đất 02a có giá giao động 8.000.000 đồng đến 12.000.000 đồng/m². Sau khi có kết quả xác định giá trị diện tích đất đang tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T phải trả cho ông Nguyễn Minh V giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 1m² được tính thành tiền là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) là có căn cứ, hoàn toàn phù hợp.

2.3. Nội dung kháng cáo về bản án không buộc người có nghĩa vụ liên quan là các con bà Hồ Thị T cùng thực hiện nghĩa vụ:

HĐXX thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các con của bà Hồ Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xác định không có nghĩa vụ trong bồi hoàn giá trị đất. Bản án giao cho hộ bà Hồ Thị T có quyền sử dụng 1m², bà T có nghĩa vụ hoàn trả 20.000.000 đồng. Sau khi tuyên án, bà T và những người liên quan đã đồng tình về quyền và nghĩa vụ mà bản án đã tuyên. Do đó, nội dung kháng cáo không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; khoản 5, 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh V.

Buộc bà Hồ Thị T trả cho ông Nguyễn Minh V giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 1m² được tính thành tiền là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

Giao cho hộ bà Hồ Thị T sử dụng diện tích 1m² đất đã được Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh QT cấp cho ông Nguyễn Minh V tại thửa số 981, tờ bản đồ số 3 được mô tả như sau:

Phía Bắc giáp đất bà T có chiều dài 0,85m;

Phía Nam giáp đất ông V có chiều dài 0,89m;

Phía Đông giáp đất ông V có chiều dài 1,35m;

Phía Tây giáp đất bà T có chiều dài 1,36m

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng ranh giới sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị-Chi nhánh huyện TP được Tòa án thẩm định ngày 13/5/2022).

Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Hồ Thị T phải hoàn trả cho Nguyễn Minh V số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị T phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004776 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000232 ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Triệu Phong;
- Chi cục THADS H. Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Văn Phương

