

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 194/2021/DS-PT

Ngày 27 - 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Võ Ngọc Thông

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Phong , Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Vào ngày 27 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 142/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021; về việc “V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: ông Hoàng Hữu H; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Cao Thị Y; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm M T; địa chỉ: Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020), vắng mặt.

- Ông Lê Văn L; địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Đình Q; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Đình Q: Bà Hoàng Thị Ngọc D; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 11/3/2020), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị Ngọc D; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Chị Lê Thị M H; địa chỉ: Thôn Q, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thúy H1; địa chỉ: Thôn Q, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Đình C; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Đình C: Ông Phạm M T; Địa chỉ: Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020), vắng mặt.

- Bà Lê Thị N; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị Thùy D, anh Hoàng Hữu Đ, chị Hoàng Thị L; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Phạm M T; địa chỉ: Quảng Trị, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN;
Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau;**

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Hữu H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1.503m² do ông H mua của ông Lê Văn M và sử dụng từ năm 1993. Năm 1998, hộ ông H kê khai sử dụng đất. Ngày 23/7/2002 UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.503m² cho hộ ông H. Ngày 16/9/2014, ông H đo đạc lại đất để xây khuôn viên thì phát hiện đất bị thiếu do các hộ lấn lấn chiếm cụ thể: hộ bà Cao Thị Y lấn chiếm diện tích 9,9m²; hộ ông L lấn chiếm diện tích 53,7m²; hộ ông Q lấn chiếm diện tích 10m². Diện tích lấn chiếm trên các hộ đã xây dựng công trình và trồng cây cối trên đất.

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Cao Thị Y, ông Trần Đình C tháo dỡ tài sản trên đất trả diện tích 9,9m²; buộc vợ chồng ông Lê Văn L, chị Lê Thị M H, bà Lê Thị Thúy H1 tháo dỡ tài sản trên đất trả diện tích 53,7m²; buộc vợ chồng ông Trần Đình Q, bà Hoàng Thị Ngọc D phải di dời cây cối trên đất để trả lại diện tích đất 10m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Bị đơn bà Cao Thị Y trình bày:

Nguồn gốc đất bà Y đang sử dụng có nguồn gốc mượn của Xí nghiệp Hồ tiêu T diện tích 238m² (17m x 14m) để xây quán tạm. Năm 1992, bà Y xây 01 quán nhỏ bán

hàng bằng gỗ lợp ngói. Sau đó bà Y xây bao che quán và lợp tôn. Bà Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y không ký hộ liền kề.

Bị đơn ông Lê Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H1 (vợ ông L) trình bày:

Nguồn gốc đất ông L, bà H1, bà H đang sử dụng do có đơn xin Xí nghiệp hồ tiêu T để làm quán. Sau đó đơn bị thất lạc nên năm 2005 ông L xin xác nhận lại. Năm 1991 ông L làm quán gỗ. Năm 1993 xây lại quán, giáp diện tích đất của ông H thì ông L có xây 01 quán và 01 nhà ở. Ông L sử dụng diện tích đất này từ năm 1991. Khoảng năm 2016-2017 ông L, bà H1 xây nhà cho con gái chị Lê Thị M H ở, nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H1. Ông L, bà H1 sử dụng đất khi ông H chưa về ở. Ông H xây dựng tường rào năm 2005 và năm 2014. Ông L, bà H1 không kê khai quyền sử dụng đất và không nộp thuế sử dụng đất hàng năm. Ông L, bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện C trình bày:

Nguồn gốc đất của hộ ông H do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M và sử dụng từ năm 1993. Quá trình sử dụng, hộ ông H kê khai sử dụng đất và có tên trong sổ mục kê năm 1998, thực hiện đầy đủ nộp thuế với Nhà nước. Năm 2002 hộ ông H được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 720935 thửa số 17, tờ bản đồ số 20 với diện tích 1.503m².

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H trên bản đồ đo đạc địa chính năm 1997. Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H chưa đầy đủ trình tự, thủ tục.

Nguồn gốc đất của bà Cao Thị Y, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Thúy H1, ông Trần Đình Q, bà Hoàng Thị Ngọc D đang sử dụng thửa 245, 276, 275, tờ bản đồ số 66 trước đây thuộc đất của Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T quản lý (nay là Công ty CPNS T). Năm 2004, Công ty CPNS T đã bàn giao đất cho UBND xã C quản lý trong đó có các thửa 245, 276, 275, tờ bản đồ số 66 theo biên bản cuộc họp ngày 31/8/2004 giữa Công ty CPNS T với UBND xã C. Bà Y sử dụng đất từ năm 1995 được Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T đồng ý cho làm ki ốt tạm thời với diện tích $17 \times 14 = 238\text{m}^2$. Bà Y không kê khai quyền sử dụng đất và không nộp thuế sử dụng đất hàng năm, chỉ nộp thuế môn bài. Ông L, bà H1 được Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T đồng ý cho sử dụng từ năm 1991 để làm quán xay xát, sửa xe với diện tích 150m², nhưng hộ gia đình đã sửa lại diện tích 250m². Ông L, bà H1 không kê khai quyền sử dụng đất và không nộp thuế sử dụng đất hàng năm, chỉ nộp thuế môn bài. Ông Q, bà D được Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T sử dụng đất từ năm 1993 để làm quán sửa chữa điện tử. Ông Q, bà D không kê khai quyền sử dụng đất và không nộp thuế sử dụng đất hàng năm, chỉ nộp thuế môn bài. Bà Y, ông L, bà H1, ông Q, bà D đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ở vị trí khác. Bà Y, ông L, bà H1, ông Q, bà D sử dụng diện tích đất trên để kinh doanh buôn bán nhỏ, nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Y, ông L, bà H1, ông Q, bà D đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 245, 276, 275, tờ bản đồ số 66 vì nằm trong phạm vi được xác định là khu dân cư nông thôn.

Bị đơn ông Trần Đình Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ngọc D trình bày:

Nguồn gốc đất trên do tôi xin đất làm quán sử dụng từ năm 1995 cho đến nay. Việc ông H khởi kiện đòi lại đất, ông Q và bà D không đồng ý vì ranh giới sử dụng đất đã ổn định từ trước, có hàng rào rõ ràng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm M T trình bày:

Ngày 14/6/2018 ông T, bà Y, ông C có thỏa thuận bằng Giấy viết tay với nội dung: Bà Y, ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, trong đó có một phần diện tích đang tranh chấp cho ông T với giá trị chuyển nhượng 450.000.000đồng. Ông T mới đặt cọc số tiền 200.000.000đồng. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng và hiện tại bà Y, ông C vẫn đang quản lý diện tích đất trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, ông Hoàng Hữu Đ trình bày:

UBND huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H, trong đó có bà N là thành viên hộ gia đình. Bà Y đã sử dụng lấn sang diện tích đất của hộ ông H. Bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án:

Ngày 30/01/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:

1. Hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ ông Hoàng Hữu H đang sử dụng như sau:

** Về quyền sử dụng đất thực tế sử dụng như sau:*

- Cạnh phía Bắc giáp khoảng đất trống và đất ông Phạm Văn D có chiều dài 35,40m;

- Cạnh phía Tây giáp đất bà Lê Thị C có chiều dài 32,42 m + 3,5m;

- Cạnh phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 31,54m;

- Cạnh phía Đông được bao quanh bằng tường rào do ông H xây bằng Blô có các cạnh tiếp giáp như sau:

+ Cạnh giáp đất bà Cao Thị Y đang sử dụng có chiều dài: 3,81m + 0,93m + 5,48m + 6,14 + 1,78m + 4,49 m);

- + Cạnh giáp đất hộ ông Trần Đình Q có chiều dài 2,27m;
- + Cạnh giáp đất ông Lê Văn L có chiều dài: 5,74m + 0,27m + 2,22m + 5,33m + 1,19m;
- + Cạnh giáp bãi đất trống có chiều dài cạnh 8,11m;
- * Tài sản trên đất của hộ ông Hoàng Hữu H đang sử dụng như sau:
 - 01 nhà 02 tầng, 01 xưởng mộc, 01 ki ốt và một số cây.

Theo kết quả mô tả hiện trạng thì diện tích đất hộ ông Hoàng Hữu H đang sử dụng 1362m². (Diện tích theo giấy CNQSD đất được cấp là 1503m²).

** Về diện tích đất của hộ ông Hoàng Hữu H thiếu so với giấy CNQSD đất được cấp là 73,6m² như sau:*

- Cạnh phía Tây có chiều dài 4.49m + 2.27m + 5.74m + 0.27m + 2.22m + 5.33m + 8.11m;
- Cạnh phía Đông Nam có chiều dài 4.78m + 2.3m;
- Cạnh phía Đông Bắc có chiều dài 3.32m + 7.76m + 5.79m;

2. Hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hộ bà Cao Thị Y, ông Trần Đình C như sau:

** Về hiện trạng sử dụng đất như sau: Tổng diện tích đất bà Cao Thị Y, ông Trần Đình C đang sử dụng là 320m² gồm:*

- Cạnh phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 13,08m;
- Cạnh phía tây giáp đất hộ ông H có chiều dài: 3,81m + 0,93m + 5,48m + 6,14 + 1,78m + 4,49 m);
- Cạnh phía Đông nam giáp đường khu vực có chiều dài: 8,23m + 6,75m + 4,58m;
- Cạnh phía Bắc giáp đất ông Trần Đình Q có chiều dài: 21,21;

** Về tài sản gắn liền với đất:*

- 01 ngôi nhà cấp 04 tường xây bằng Blô, mái lợp tôn, mái hiên lợp. Tường bếp và 01 chái tường xây bằng Blô đã bị sập mái.
- 01 ki ốt tường xây bao che bằng Blô, mái lợp Brô xi măng.

** Phần diện tích đất bà Y, ông C sử dụng và xây chồng lấn lên diện tích đất 9,9m² của hộ ông Hoàng Hữu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:*

- + Cạnh phía Tây nam giáp đất hộ ông H có chiều dài: 4,49m;
- + Cạnh phía Đông nam giáp đất bà Y, ông C có chiều dài: 4,78m;
- + Cạnh phía Bắc giáp đất ông Q, bà D có chiều dài: 4,3m;

Trên diện tích đất 9,9m² ông C, bà Y đã xây dựng 01 chái được xây bao che bằng Blô, mái lợp Brô xi măng đã bị đổ có diện tích 7,7m².

3. Hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất hộ ông Trần Đình Q, bà Hoàng Thị Ngọc D như sau:

* Về quyền sử dụng đất: Tổng diện tích ông Q, bà D đang sử dụng 72m² gồm:

- Cạnh phía Nam giáp đất bà Y, ông C có chiều dài 21,21m;
- Cạnh phía Tây giáp đất hộ ông H có chiều dài 2,27m;
- Cạnh phía Đông giáp đường khu vực có chiều dài 5,55m;
- Cạnh phía Bắc giáp đất ông L, bà H1, bà H có chiều dài 19,71m;

* Về tài sản gắn liền với đất: 01 ki ốt tường xây bao che bằng Blô, mái lợp Brô xi măng. Phía sau ki ốt có một số cây.

* Phần diện tích đất bà D, ông Q sử dụng và trồng cây chồng lấn lên diện tích đất 10m² của hộ ông Hoàng Hữu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- + Cạnh phía Tây nam giáp đất hộ ông H có chiều dài: 2,27m;
- + Cạnh phía Đông nam có chiều dài: 2,3m;
- + Cạnh phía Bắc giáp đất ông L, bà H1, bà H có chiều dài: 6,19m;
- + Cạnh phía Nam có chiều dài 4,3m.

4. Hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn lợi, bà Lê Thị Thúy H1, bà Lê Thị M H như sau:

* Về quyền sử dụng đất: Tổng diện tích sử dụng 296m² gồm:

- Cạnh phía Nam giáp đất ông Q, bà D có chiều dài 19,71m;
- Cạnh phía Tây giáp đất hộ ông H có chiều dài: 5,74m + 0,27m + 2,22m + 5,33m + 1,19m;
- Cạnh phía Đông giáp đường khu vực có chiều dài 20,73m;
- Cạnh phía Bắc giáp đất trống có chiều dài 13,96m;

* Về tài sản trên đất gồm:

- 01 ngôi nhà cấp 4, 01 tầng, móng xây bằng Blô và tường xây bao che bằng gạch kết hợp bê tông cốt thép. Mái lợp bằng Brô xi măng, mái hiên bằng bê tông cốt thép. Cửa bằng tôn.

- 02 ki ốt tường xây bao che bằng Blô. Mái lợp bằng Brô xi măng;

- 04 cây sầu đâu khoảng 03 năm tuổi, 01 cây mít khoảng 10 năm tuổi và một số cây chuối.

** Phần diện tích đất ông Lê Văn Lợi, bà Lê Thị Thúy H1, bà Lê Thị M H sử dụng và trồng cây lán lên diện tích đất $10,7m^2 + 43m^2 = 53,7m^2$ của hộ ông Hoàng Hữu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:*

- Vị trí I: Cạnh phía Bắc giáp đất trống có chiều dài 1.03m; cạnh phía Nam có chiều dài 2.68m; cạnh phía Đông có chiều dài 5.79m; cạnh phía Tây có chiều dài 5.33 + 1.19m. Tổng diện tích $10,7m^2$ ông Lợi, bà H1, bà H sử dụng và xây dựng nhà ở cấp 4 trên diện tích đất này.

- Vị trí II: Cạnh phía Bắc có chiều dài 2.68m; cạnh phía Nam có chiều dài 6.19m; cạnh phía Đông có chiều dài 7.76m + 3.32m; cạnh phía Tây có chiều dài 2.22m + 5.74m. Tổng diện tích $43m^2$ ông L, bà H1 đã trồng cây trên diện tích đất này.

** Ngày 02/7/2020, Hội đồng định giá tiến hành định giá quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 720935 thửa số 17, tờ bản đồ số 20, như sau: Căn cứ theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị “Ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm(2020-2024) trên địa bàn tỉnh Quảng Trị” giá trị phần diện tích đất tranh chấp là đất ở: $10,7m^2$ ông L, bà H1, bà H đã xây dựng công trình kiên cố ($54m^2 \times 19,96\%$) $\times 200.000$ đồng/ $m^2 = 2.140.000$ đồng.*

Tại phiên tòa, các đương sự không có ý kiến gì về kết quả thẩm định, định giá tài sản và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 241, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về áp phí, lệ phí Tòa án; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175, Điều 579 Bộ luật dân sự; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Hữu H.

2. Buộc bà Cao Thị Y, ông Trần Đình C phải tháo dỡ một phần chái nhỏ được xây bao che bằng Bê tông, mái Bê tông xi măng đã bị đổ có diện tích $7,7m^2$ để trả cho ông Hoàng Hữu H diện tích đất $9,9m^2$ có vị trí: Cạnh phía Tây giáp đất hộ ông H có chiều dài: 4,49m; Cạnh phía Đông Nam có chiều dài: 4,78m; Cạnh phía Bắc giáp đất ông Q, bà D có chiều dài: 4,3m (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Trần Đình Q, bà Hoàng Thị Ngọc D phải di dời toàn bộ cây chuối trên đất để trả cho ông Hoàng Hữu H diện tích đất là $10m^2$ có vị trí: Cạnh phía Tây giáp đất hộ ông H, bà N có chiều dài: 2,27m; Cạnh phía Đông có chiều dài: 2,3m; Cạnh phía Bắc giáp đất ông L, bà H1, bà H có chiều dài: 6,19m; Cạnh phía Nam giáp đất bà Y, ông C có chiều dài 4,3m (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Lê Văn L, bà Lê Thị Thúy H1, bà Lê Thị M H liên đới bồi thường cho ông Hoàng Hữu H giá trị diện tích đất ở: $10,7m^2$ với số tiền 2.160.000đồng. Ông Lê Văn L, bà Lê Thị Thúy H1, bà Lê Thị M H có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất ở $10,7m^2$ (vị trí I) có vị trí: Cạnh phía Bắc giáp đất trống có chiều dài 1.03m; cạnh phía Nam có chiều dài 2.68m; cạnh phía Đông có chiều dài 5.79m; cạnh phía Tây có chiều dài $5.33m + 1,19m$ (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Lê Văn L, Lê Thị Thúy H1, chị Lê Thị M H di dời toàn bộ cây cối trên đất để trả lại cho ông Hoàng Hữu H diện tích đất $43m^2$ có vị trí: cạnh phía Bắc có chiều dài 2.68m; cạnh phía Nam có chiều dài 6.19m; cạnh phía Đông có chiều dài $7.76m + 3.32m$; cạnh phía Tây có chiều dài $0,27m + 2.22m + 5.74m$ (có sơ đồ kèm theo).

Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong hạn luật định ông Lê Văn L và bà Lê Thị Thúy H1 kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Văn L và bà Lê Thị Thúy H1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn L và bà Lê Thị Thúy H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng: Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1] Nguyên đơn ông Hoàng Hữu H khởi kiện buộc bà Cao Thị Y, ông Trần Đình C tháo dỡ tài sản trên đất trả diện tích $9,9m^2$; buộc ông Lê Văn L, chị Lê Thị M H, bà Lê Thị Thúy H1 tháo dỡ tài sản trên đất và di dời cây cối để trả diện tích $53,7m^2$; buộc vợ chồng ông Trần Đình Q, bà Hoàng Thị Ngọc D phải di dời cây cối trên đất để trả lại diện tích đất $10m^2$ theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Đơn khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Lê Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thúy H1 kháng cáo Bản án.

[2] Xét đơn kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Về nguồn gốc đất của hộ ông H thì tại Văn bản số 276/UBND-TNMT ngày 25/5/2020 của UBND huyện C và đại diện UBND xã Cam nghĩa cung cấp nguồn gốc đất của hộ ông H phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn ông H về nguồn gốc đất thửa số 274, tờ bản đồ số 66 do hộ ông H nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M và sử dụng từ năm 1993. Quá trình sử dụng, hộ ông H kê khai sử dụng đất trong sổ mục kê năm 1998 và bản đồ địa chính năm 1997. Quá trình sử dụng hộ ông H thực hiện đầy đủ việc nộp thuế đối với Nhà nước. Ngày 23/7/2002 hộ ông H được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 720935 thửa số 17 (thửa 271 mới), tờ bản đồ số 20 (tờ 66 mới) với diện tích 1.503m².

Về nguồn gốc đất của bị đơn ông L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 và bà H: Tại đơn xin xác nhận của ông L ngày 27/5/2005 thể hiện nội dung vào khoảng tháng 2/1991 Giám đốc Nông trường T thuộc Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T đồng ý cho ông L sử dụng diện tích 250m² đặt máy xay xát tại ngã tư thuộc khu vực đồi T II và có xác nhận của ông Nguyễn Trung T nguyên Giám đốc Nông trường T thời điểm đó xác nhận ngày 30/5/2005. Tuy nhiên, số diện tích đất 250m² trong đơn của ông L có việc sửa chữa. Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng (BL110) đối với ông Nguyễn Trung T trình bày: Ông T xác nhận có việc Nông trường T có cho ông L, bà H1 mượn 01 thửa đất diện tích 150m² để làm quán. Việc nói mượn thời điểm đó chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ, sau này ông T xác nhận lại. Tại Văn bản số 276/UBND-TNMT ngày 25/5/2020 của UBND huyện C và đại diện UBND xã Cam nghĩa trình bày: Nguồn gốc đất của ông L, bà H1 đang sử dụng thửa 245, tờ bản đồ số 66 trước đây thuộc đất của Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T quản lý (nay là Công ty CPNS T). Năm 2004, Công ty CPNS T đã bàn giao đất cho UBND xã C quản lý trong đó có các thửa 245, tờ bản đồ số 66 theo biên bản cuộc họp ngày 31/8/2004 giữa Công ty CPNS T với UBND xã C. Ông L, bà H1 được Xí nghiệp liên hiệp hồ tiêu T đồng ý cho sử dụng từ năm 1991 để làm quán xay xát, sửa xe với diện tích 150m², nhưng hộ gia đình đã sửa lại diện tích 250m². Ông L, bà H1 không kê khai quyền sử dụng đất và không nộp thuế sử dụng đất hàng năm, chỉ nộp thuế môn bài. Ông L, bà H1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo kết quả xem xét thẩm định hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Hoàng Hữu H, ông L, bà H1, bà H, ông Q, bà D, ông C, bà Y:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 720935 ngày 23/7/2002 của UBND huyện C cấp cho hộ ông Hoàng Hữu H với diện tích 1.503m², thửa số 271, tờ bản đồ số 66. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của hộ ông H diện tích 1.362m². Ông H sử dụng thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 141m², cụ thể:

- Cạnh phía Bắc giáp khoảng đất trống và đất ông Phạm Văn D có chiều dài 35,40m;
- Cạnh phía Tây giáp đất bà Lê Thị C có chiều dài 32,42m + 3,5m;

- Cạnh phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 31,54m;

- Cạnh phía Đông được bao quanh bằng tường rào do ông H xây bằng Bê tông có các cạnh tiếp giáp với diện tích đất thực tế ông L, bà H1, bà H, ông Q, bà D, ông C, bà Y sử dụng như sau:

+ Cạnh giáp đất bà Y, ông C sử dụng có chiều dài: $0,93\text{m} + 5,48\text{m} + 6,14\text{m} + 4,49\text{m}$;

+ Cạnh giáp đất hộ ông Q, bà D sử dụng có chiều dài 2,27m;

+ Cạnh giáp đất ông L, bà H1, bà H sử dụng có chiều dài: $5,74\text{m} + 0,27\text{m} + 2,22\text{m} + 5,33\text{m} + 1,19\text{m}$;

+ Cạnh giáp bãi đất trống không ai sử dụng có chiều dài cạnh 8,11m;

* Về diện tích đất của hộ ông H thiếu so với giấy CNQSD đất được cấp ở cạnh phía Đông là $73,6\text{m}^2$ do ông L, bà H1, bà H, ông Q, bà D, ông C, bà Y sử dụng, như sau:

- Cạnh phía Tây có chiều dài $4,49\text{m} + 2,27\text{m} + 5,74\text{m} + 0,27\text{m} + 2,22\text{m} + 5,33\text{m} + 8,11\text{m}$;

- Cạnh phía Đông Nam có chiều dài $4,78\text{m} + 2,3\text{m}$;

- Cạnh phía Đông Bắc có chiều dài $3,32\text{m} + 7,76\text{m} + 5,79\text{m}$;

Theo Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất của ông lợi, bà H1, bà H với tổng diện tích sử dụng 296m^2 , có vị trí: Cạnh phía Nam giáp đất ông Q, bà D có chiều dài 19,71m; Cạnh phía Tây giáp đất hộ ông H có chiều dài: $5,74\text{m} + 0,27\text{m} + 2,22\text{m} + 5,33\text{m} + 1,19\text{m}$; Cạnh phía Đông giáp đường khu vực có chiều dài 20,73m; Cạnh phía Bắc giáp đất trống có chiều dài 13,96m. Về tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, 01 tầng, móng xây bằng Bê tông và tường xây bao che bằng gạch kết hợp bê tông cốt thép. Mái lợp bằng Bê tông xi măng, mái hiên bằng bê tông cốt thép, cửa bằng tôn; 02 ki ốt tường xây bao che bằng Bê tông xi măng; 04 cây sầu đâu khoảng 03 năm tuổi, 01 cây mít khoảng 10 năm tuổi và một số cây chuối. Theo xác nhận của người làm chứng ông T và ý kiến của UBND huyện C, UBND xã C thì ông L được Nông trường T cho mượn diện tích 150m^2 . Ông lợi, bà H1, bà H đang sử dụng, trồng cây chông lán lên diện tích đất 43m^2 và xây nhà kiên cố năm 2016 trên diện tích $10,7\text{m}^2$ của hộ ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích $53,7\text{m}^2$, như sau:

- Vị trí I: Ông L, bà H1, bà H sử dụng và xây dựng nhà ở cấp 4 kiên cố trên diện tích đất $10,7\text{m}^2$ trên diện tích đất của hộ ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất trống có chiều dài 1,03m; cạnh phía Nam có chiều dài 2,68m; cạnh phía Đông có chiều dài 5,79m; cạnh phía Tây có chiều dài $5,33\text{m} + 1,19\text{m}$. Ngày 02/7/2020, Hội đồng định giá tiến hành định giá căn cứ theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị “Ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Quảng Trị” thì

giá trị phần diện tích đất tranh chấp được xác định như sau (Phương pháp nội suy tỷ lệ đất vườn và đất ở): Đất ở: $10,7m^2$ ($54m^2 \times 19,96\%$) $\times 200.000$ đồng/ m^2 = 2.160.000đồng. Do ông L, bà H1, bà H đã xây nhà ở kiên cố nên cần buộc ông L, bà H1, bà H liên đới bồi thường cho hộ ông H giá trị diện tích đất ở: $10,7m^2$ với số tiền 2.160.000đồng.

- Vị trí II: Cạnh phía Bắc có chiều dài 2.68m; cạnh phía Nam có chiều dài 6.19m; cạnh phía Đông có chiều dài 7.76m + 3.32m; cạnh phía Tây có chiều dài 0,27m + 2.22m + 5.74m. Tổng diện tích $43m^2$ ông L, bà H1 đã trồng cây trên diện tích đất này. Vì vậy, buộc ông L, bà H1, bà H di dời toàn bộ cây cối trên đất để trả lại cho hộ ông H diện tích đất $43m^2$.

[3] Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H:

Theo công văn số 04/CV-CNCL ngày 01/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Cam lộ và công văn số 535/UBND-TN ngày 14/9/2020 trả lời cho Tòa án với nội dung: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H, bà N đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai C gồm: Danh sách đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ trình số 17/TT-ĐC ngày 11/7/2002 của Phòng địa chính huyện C và quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 692/2002/QĐ-UB ngày 23/7/2002 của UBND huyện C. Các hồ sơ khác bị thất lạc, hiện chưa tìm thấy hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H, bà N. Mặt khác, nguồn gốc đất của bà Y, ông C, ông Q, bà D, ông L, bà H1, chị H do mượn của Xí nghiệp hồ tiêu T trước đây (nay Công ty cổ phần nông sản T). Đến năm 2004 Công ty cổ phần nông sản T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất thửa 245, 276, 275, tờ bản đồ số 66 mà bà Y, ông C, ông Q, bà D, ông L, bà H1, chị H đang sử dụng cho UBND xã C quản lý. Khi UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H ngày 23/7/2002 thì diện tích đất thửa 245, 276, 275, tờ bản đồ số 66 đang do Công ty cổ phần nông sản T quản ký sử dụng, do vậy các bị đơn cho rằng khi UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông H không có chữ ký các hộ liên kế là không có cơ sở.

Từ phân tích đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy; Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn để buộc các Bị đơn trong đó có ông L, bà H1 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất đã lấn chiếm xây dựng nhà và phải trả lại đất vườn cây cho ông H là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ nào mới cần được xem xét do vậy đơn kháng cáo của ông L và bà H1 không có căn cứ được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Ông L và bà H1 phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn L và bà Lê Thị Thúy H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 241, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về áp phí, lệ phí Tòa án; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 175, Điều 579 Bộ luật dân sự; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Hữu H.

- Buộc ông Lê Văn L, bà Lê Thị Thúy H1, bà Lê Thị M H liên đới bồi thường cho ông Hoàng Hữu H giá trị diện tích đất ở: 10,7m² với số tiền 2.160.000đồng. Ông Lê Văn L, bà Lê Thị Thúy H1, bà Lê Thị M H có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất ở 10,7m² (vị trí I) có vị trí: Cạnh phía Bắc giáp đất trống có chiều dài 1.03m; cạnh phía Nam có chiều dài 2.68m; cạnh phía Đông có chiều dài 5.79m; cạnh phía Tây có chiều dài 5.33m + 1,19m (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Lê Văn L, Lê Thị Thúy H1, chị Lê Thị M H di dời toàn bộ cây cối trên đất để trả lại cho ông Hoàng Hữu H diện tích đất 43m² có vị trí: cạnh phía Bắc có chiều dài 2.68m; cạnh phía Nam có chiều dài 6.19m; cạnh phía Đông có chiều dài 7.76m + 3.32m; cạnh phía Tây có chiều dài 0,27m + 2.22m + 5.74m (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Về án phí:

- Bị đơn ông Lê Văn L bà Lê Thị Thúy H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 000778 ngày 03/11/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị nay được chuyển thành tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành