

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **08/2018/DS - PT**

Ngày 16 tháng 4 năm 2018

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại công trình xây dựng, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Hồ Loan
- *Các Thẩm phán:* Ông Hà Văn Chương
Ông Ma Hồng Thắng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lương Hữu San - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:* Bà Nguyễn Hữu Tình- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 16 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 32/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại công trình xây dựng, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 87/2017/DS - ST, ngày 30 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2018/QĐ-PT, ngày 19 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thu P**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà 26, tổ 32, phường T, thành phố S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà 24, tổ 32, phường T, thành phố S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông **Đàm Quốc C** - Luật sư Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quốc Cường, đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Số nhà 89, ngõ 171, đường Trường Chinh, tổ 2, phường Y, thành phố S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1961.
Địa chỉ: Số nhà 26, tổ 32, phường T, thành phố S, tỉnh Tuyên Quang.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu P (là vợ), Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 12 năm 2015.

3.2. Bà **Trần Thị M** (tên thường gọi: Mai), sinh năm 1972. Có mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Đ**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 24, tổ 32, phường T, thành phố S, tỉnh Tuyên Quang.

3.4. **UBND thành phố S, tỉnh Tuyên Quang.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng L; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Mạnh T1; chức vụ: Chánh thanh tra thành phố S. “Giấy ủy quyền số 03/GUQ-CT, ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Chủ tịch UBND thành phố S”. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu P, bị đơn ông Nguyễn Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Thu P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N) trình bày:

Diện tích đất gia đình bà đang sử dụng tại số nhà 26, tổ 32, phường T có nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Trần Văn H và bà Phạm Thị L1 năm 1996. Diện tích đất ở là 63m², trên đất có một nhà 2 tầng. Khi lập hợp đồng mua bán ngày 09 tháng 5 năm 1996, ông H có vẽ sơ đồ và xác định kích thước cụ thể thửa đất bán cho vợ chồng bà có chiều dài là 18m, trong đó có 7 m nhà phía trước là chung tường + móng nhưng không chung mái với hai hộ liền kề (hộ ông Đoàn Văn S1 và hộ bà Đ, ông H1) còn 11m phía sau thì độc lập. Cụ thể thửa đất hướng Bắc giáp nhà đất của bà Đ ông H1, phía Nam giáp nhà đất của ông S1, gia đình bà Đ đã ký xác nhận về mốc giới, ranh giới sử dụng đất trong hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ngày 13/6/1996, ông bà H, L1 đã làm văn bản bàn giao nhà và đất cho vợ chồng bà có sự chứng kiến của ông Đoàn Văn S1. Hiện trạng nhà và đất gia đình bà mua có nhà chính là 24,5m² tính từ tường chịu lực phía trước về phía sau là phần có tường + móng chung dài 7m; gian nhà buồng + công trình phụ phía sau có móng tường độc lập, diện tích 38,5m², chiều dài là 11m, còn phần đất nối tiếp phía sau là đất của nhà nước. Đối chiếu thửa đất vợ chồng bà mua với bản đồ địa chính đo năm 1995 theo hiện trạng ông bà H L1 sử dụng tại thời điểm đo là thửa đất số 90 thuộc tờ bản đồ số 3 diện tích là 71,9m², thửa đất có các cạnh giáp ranh như sau: Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Đ (thửa số 89), diện tích 88,9m²; phía Tây giáp đất trường Đảng cũ (thửa số 96), diện tích 123,7m²; phía Nam giáp đất ông S1 (thửa số 91), diện tích 71,8m²; phía Đông giáp đường Bình Thuận. Theo tỷ lệ bản đồ thửa đất của ông H (nay là của vợ chồng bà) có cạnh giáp bà Đ tính từ tim đường Bình Thuận đến hết thửa đất (giáp thửa 96) có chiều dài 33,2m; cạnh giáp ông S1 tính từ tim đường Bình Thuận đến hết thửa đất (giáp

thửa 96) có chiều dài 34,5m; phía Tây giáp thửa 96 giáp trường Đảng cũ thuộc nhà nước quản lý có chiều rộng là 3,9 m. Gia đình bà sử dụng đất ổn định không có tranh chấp.

Đến tháng 9/1996 gia đình bà tiến hành cải tạo nhà đến năm 1997 thì xong, cải tạo toàn bộ công trình nhà bao gồm: Phần nhà phía trước (7 m chung tường) bà giữ nguyên tầng 1 và xây tầng 2 trên diện tích 3,5m chiều rộng, chiều dài 7m, còn phần đằng sau 11 m không chung tường với 2 hộ giáp ranh bà đã cải tạo lại, phá bỏ công trình vệ sinh cũ (công trình phụ không khép kín) ở phía cuối thửa đất và chuyển tiến lên phía trước để xây công trình khép kín để lại phần diện tích đất của nhà vệ sinh cũ đằng sau có chiều dài là 2m, chiều rộng là 3,5m để làm đất lưu không, nhằm mục đích đảm bảo ánh sáng không khí và môi trường cho ngôi nhà. Diện tích đất để làm lưu không có một phần phía dưới là móng của công trình cũ và phía trên có một hàng rào nửa ngăn cách thửa đất của gia đình bà với thửa đất số 96. Sau đó các gia đình đã lấn chiếm sang thửa đất 96 (đất do Nhà nước quản lý chưa cấp cho ai), gia đình bà cũng phá hàng rào này và lấn về phía đằng sau và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai từ đó, đến năm 2000 theo yêu cầu của cơ quan thuế gia đình bà đã kê khai diện tích đang sử dụng thực tế để nộp thuế cho nhà nước theo quy định, diện tích đất thực tế đang sử dụng đến thời điểm kê khai là 89m² trong đó có 71,9m² là diện tích thửa 90 bà mua của ông H và phần diện tích thuộc thửa 96. Gia đình bà đã đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nhưng đến nay chưa được cấp.

Năm 2005 gia đình bà Đ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà đã ký xác định chiều dài cạnh đất giáp ranh với gia đình bà Đ tính từ tim đường Bình Thuận vào chỉ giới quy hoạch là 16,5m, từ chỉ giới quy hoạch vào hết thửa đất của nhà bà là 17,4m. Đến năm 2006, bà Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho con trai là ông Nguyễn Văn Q, thời điểm bà Đ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q và thời điểm ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mốc giới, ranh giới, kích thước chiều dài thửa đất phần giáp ranh với gia đình bà vẫn giữ nguyên không thay đổi phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình tại thời điểm đó.

Tháng 10/2011, ông Q tiến hành xây dựng công trình bếp, đã đào móng vào phần đất phía sau của gia đình bà. Cụ thể là chiều dài thửa đất gia đình bà đã ký giáp ranh với gia đình bà Đ tính từ điểm 16,5m có chiều dài là 17,4m, nhưng vì con đường bị chéo nên phần chiều dài thửa đất nhà bà giáp nhà ông Q (trước là bà Đ) tính tim đường đến tường chịu lực 15,2m + 18m nhận chuyển nhượng của ông H. Ông Q đã lấn chiếm vào phần diện tích đất của gia đình bà để lưu không tại thửa 96. Việc ông Q xây dựng lấn chiếm đã dẫn đến việc tranh chấp của hai gia đình, quá trình giải quyết tranh chấp bà mới biết ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 07/02/2007 tên chủ sử dụng Nguyễn Văn Q theo sơ đồ và số liệu ghi trên giấy thì phần đất phía sau của gia đình bà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q. Vì vậy bà khởi kiện đề nghị ông Q phải tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất lấn chiếm và bồi thường thiệt hại. Trong quá trình giải quyết căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ giải thửa, văn bản của Phòng Tài nguyên môi trường thành phố S, bà yêu cầu ông Q phải trả cho bà 4,9m² đất; ông

Q phải tháo dỡ phần bếp xây dựng trên diện tích đất này; bồi thường cho bà số tiền theo kết quả xác định của Trung tâm Kiểm định chất lượng công trình xây dựng - Sở xây dựng S là 32.967.000đ do ông Q xây bếp chồng lên móng nhà bà gây thiệt hại nứt tường, mái và yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q được cấp năm 2007 vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chồng lên đất của bà đang sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Diện tích đất hiện ông đang sử dụng tại tổ 32, phường T, thành phố S là do bố mẹ ông (ông Nguyễn Văn H1 đã mất năm 2003) và bà Nguyễn Thị Đ mua năm 1985 của ông bà L2, bố mẹ ông và ông S1 mua chung mảnh đất của ông L2. Ông L2 có làm giấy tờ mua bán với gia đình nhà ông và nhà ông S1, nhưng sau này vì lũ lụt nên giấy tờ của nhà ông bị mất nên đến ngày 20/12/1996, bố ông làm đơn xin xác nhận với nội dung là gia đình ông cùng gia đình ông S1 mua chung thửa đất của ông L2 có các kích thước: Bề mặt giáp quốc lộ là 14m (mỗi gia đình 7m); chiều sâu là 30m; đằng sau chạy ngang có chiều rộng là 10m, chiều sâu 20m (mỗi gia đình được 5m chiều rộng và 20m chiều sâu). Mặt đằng sau bố ông có vẽ sơ đồ thửa đất mà gia đình ông và gia đình ông S1 chia nhau và có xác nhận của con ông L2 là ông Đình Văn D xác nhận vì khi đó ông L2 đã chết, xác nhận của ông Nhữ Văn X là cán bộ địa chính phường thời đó (hiện nay đã chết), xác nhận của ông S1 và của ông Vũ Văn T2 tổ trưởng tổ 13 khi đó nay là tổ 32.

Năm 1988 bố mẹ ông và gia đình ông S1 cùng nhau xây móng đá, đằng sau thì xây hết đất nhưng đằng trước thì không xây hết đất. Năm 1990 Nhà nước làm đường Bình Thuận có lấy vào đất phía trước của bố mẹ ông khoảng 10m nhưng không có quyết định thu hồi và bồi thường. Đến năm 1991 hai gia đình làm hồ sơ xin cấp phép xây dựng (hiện tại giấy phép xây dựng của gia đình ông đã nộp lên UBND thành phố). Theo hồ sơ xây dựng cách tim đường (hiện nay) là 12m nhưng bố mẹ ông và gia đình ông S1 đã xây móng đá lùi vào hơn 12m khoảng 13 đến 14m nên khi Nhà nước cho phép xây cách tim đường 12m thì các gia đình không tiến về phía trước nữa mà cứ xây từ móng đá xây lên. Bố mẹ ông và gia đình ông S1 đã xây dựng 4 gian nhà chung tường (bên nhà bố mẹ ông 2 gian, bên nhà ông S1 2 gian). Năm 1992 bố mẹ ông bán một gian rộng 3m, sâu hết đất. Năm 1996, ông S1 bán 1 gian 3,5m bảm mặt đường và chiều sâu hết đất cho gia đình ông H, sau này gia đình ông H bán cho gia đình bà P và ông N.

Năm 2005 gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 010831 cấp ngày 16/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa số 90, tờ bản đồ số 3. Tổng diện tích đất được cấp là 225,7m², thửa đất cách tim đường là 16,5m có chiều dài là 21m. Khi làm hồ sơ nhà đất, gia đình ông đã được các hộ giáp ranh ký xác nhận vì khi đó các hộ gia đình đã xây tường cố định không tranh chấp gì. Năm 2006 mẹ ông đã làm thủ tục chuyển nhượng sang cho ông toàn bộ diện tích đất trên và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát hiện Nhà nước trừ hành lang giao thông cách tim đường 16,5m thì vào phòng khách của gia đình ông, nên ông đã đề nghị UBND thị xã cấp lại và đến năm 2007 ông được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/02/2007, thửa đất gia đình ông cách tim đường là 13m có một cạnh giáp nhà ông C, có kích thước là

21m, một cạnh giáp nhà ông N và bà P có kích thước là 17,4m. Ông xác định gia đình ông xây dựng bếp trên nền móng cũ của gia đình ông, không lấn chiếm đất của ai, không xây dựng chông lên móng của gia đình bà P, không làm lún móng, nứt tường, nứt mái nhà bà P Mặt khác móng nhà ông xây bằng thủ công chứ không sử dụng máy móc nên không thể làm lún móng, nứt tường nhà bà P. Dầm chịu lực khung cứng nhà bà P còn đè lên móng nhà ông. Nên ông không nhất trí trả lại diện tích đất và bồi thường thiệt hại công trình xây dựng theo yêu cầu khởi kiện của bà P. Về yêu cầu của bà P đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông, ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Đ, bà Trần Thị M nhất trí ý kiến trình bày của ông Q, không có ý kiến gì khác.

Đại diện UBND thành phố S trình bày: Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Q có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Đ tặng cho; đất của bà Nguyễn Thị Đ có nguồn gốc một phần diện tích đất do bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn L2 năm 1985, diện tích này đã được UBND thị xã cấp Hồ sơ nhà đất số 233/GP/NĐ ngày 15/3/1991, là giấy tờ hợp pháp nên căn cứ theo khoản 2 Điều 48 Nghị định 181, diện tích đủ điều kiện cấp giấy. Một phần diện tích đất do bà Nguyễn Thị Đ và ông Đoàn Văn S1 mua chung của ông Đinh Văn L2 năm 1996 (có giấy tờ chuyển nhượng kèm theo) thuộc trường hợp không có giấy tờ hợp pháp nên căn cứ theo khoản 2 Điều 48 Nghị định 181, diện tích đủ điều kiện cấp giấy.

Căn cứ vào Biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất ngày 25/8/2005 do UBND phường T đo đạc hiện trạng để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ thể hiện, hiện trạng đất của gia đình bà Đ nằm ở hai thửa đất số 90 và 96 bản đồ số 03 bản đồ địa chính đo đạc năm 1995. Nguồn gốc sử dụng đất theo gia đình kê khai là mua của ông L2 từ năm 1985, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có một phần diện tích đất đã được cấp hồ sơ nhà đất năm 1991 và một phần diện tích đất chưa được cấp mà chỉ có đơn xin xác nhận của ông H1 năm 1996 nên căn cứ vào khoản 2 Điều 48 Nghị định 181 đủ điều kiện cấp giấy cho bà Đ. Phòng Địa chính thị xã đã thẩm định lại diện tích đủ điều kiện cấp giấy của bà Đ là 225,7m². Việc UBND thị xã nay là UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Q năm 2005, 2006 và cấp đổi 2007 là có cơ sở pháp lý và đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Về vị trí thửa đất được cấp giấy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005, 2006 cách tim đường Bình Thuận là 16,5 m, kích thước này do cán bộ Địa chính phường đo đạc, sau này ông Q đề nghị kiểm tra lại hiện trạng và Phòng Tài nguyên môi trường đã đo đạc lại, kích thước từ thửa đất đến tim đường Bình Thuận là: Cạnh giáp nhà ông C là 13m, cách giáp nhà bà P là 13,6m. Về yêu cầu của bà P đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q được cấp 2007, UBND thành phố S xác định đã lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đúng quy định. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vụ kiện trên đã được Tòa án nhân dân thành phố S thụ lý, hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2017/DS – ST, ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S quyết định:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 165, 217, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 256; 265; 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 101, 106 Luật đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

2. Xử: - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu P. Buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả lại cho bà Trần Thị Thu P và ông Trần Văn N phần diện tích đất là 4,9 m² thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 03 tờ 32, phường T, trị giá 121.490.600đ (Một trăm hai mươi một triệu bốn trăm chín mươi nghìn sáu trăm đồng), địa chỉ thổ đất tại tờ 32, phường T, thành phố S, tỉnh S, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1, diện tích đất này thể hiện tại sơ đồ hiện trạng (kèm theo bản án), nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 ngày 07/02/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm tháo dỡ diện tích bép xây dựng trên phần đất phải trả cho bà Trần Thị Thu P và ông Trần Văn N.

- Đình chỉ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu P yêu cầu ông Nguyễn Văn Q bồi thường thiệt hại công trình xây số tiền 32.967.000đ (*Ba mươi hai triệu chín trăm sáu bảy nghìn đồng*).

- Đề nghị UBND thành phố S thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI148597 ngày 07/02/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Q để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q theo quy định.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu P số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.300.000đ (*Ba triệu ba trăm nghìn đồng*).

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.074.500đ (*Sáu triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng*). Bà Trần Thị Thu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.648.300đ (*Một triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.256.000đ (*Năm triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000575 ngày 27/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, hoàn trả cho bà P số tiền chênh lệch là 3.607.700đ (*Ba triệu sáu trăm linh bảy nghìn bảy trăm đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/11/2017 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Q (đơn đề ngày 12/11/2017) đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 87/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng ông lấn 4,9m² đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại công trình xây dựng (tuy Tòa án đã bác yêu cầu này, nhưng yêu cầu khởi kiện này liên quan đến yêu cầu khởi kiện thứ nhất lấn chiếm đất vì vậy cần phải xem xét triệt để để giải quyết đúng đắn vụ án); yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lý do không nhất trí Bản án sơ thẩm:

- Về yêu cầu khởi kiện lấn chiếm đất: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là thiếu căn cứ; có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H và ông Nguyễn Văn S1 vào tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, tại giai đoạn xét xử ông đã có đơn gửi Tòa án đề nghị, tại các buổi làm việc, tại phiên tòa ông và Luật sư đều đề nghị đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Ông H 02 lần về Tuyên Quang gia đình ông trực tiếp đến gặp Tòa đề nghị được tham gia tố tụng nhưng Tòa án chỉ tiến hành lấy lời khai của ông H. Lời khai của ông H thể hiện ông nhận chuyển nhượng của ông S1 63m² đã xây hết đất kiên cố không còn đất trống và chuyển nhượng cho bà P, ông N 63m² giấy tờ hồ sơ gốc chỉ có 63m², nếu thực sự diện tích đất là 71,9m² thì diện tích đất thừa ông không và chưa chuyển nhượng cho bà P, bà P không có quyền khởi kiện tranh chấp đất với ông Q.

Việc định giá tài sản: Cơ quan chuyên môn định giá không đúng theo quy định của pháp luật, phương pháp định giá hội đồng áp dụng là phương pháp so sánh trực tiếp, nhưng không thu thập các hợp đồng chuyển nhượng thành công trên thị trường để đối chiếu, so sánh, không khảo sát thu thập thông tin, tại buổi định giá mỗi người nghĩ ra một giá sau thống nhất lấy theo giá của ông tổ trưởng là 20 triệu đồng /m². Tại phiên tòa Luật sư nêu ý kiến việc định giá trái pháp luật Hội đồng xét xử đã dừng phiên tòa, một thời gian sau đến định giá không thông báo cho đương sự và luật sư của ông biết tham gia.

Việc đo đạc thẩm định tại chỗ: Theo kết quả đo đạc diện tích thửa 96 của gia đình ông thừa diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại buổi đo đạc ông đã có ý kiến đề nghị đo cách tường rào của Công an thành phố (nay là khách sạn Mường Thanh) 20cm vì trước đây là đất ao lầy khi xây móng tường Công an giật cấp vào 20cm so với đế móng, hiện nay gia đình ông xây tường bép vẫn cách tường bao của Công an thành phố là 20cm, chiều dài của tường bao khoảng 25m, nhưng cán bộ đo đạc không chấp nhận đo sát vào phần tường nổi phía trên của Công an trong đó bên dưới là móng giật cấp của tường bao do vậy diện tích thừa ra. Đề nghị cấp phúc thẩm thẩm định, đo đạc lại, đào móng phía đất nhà ông để xác định móng giật cấp.

Việc xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ: Ông H khai đã xây dựng toàn bộ công trình khép kín trên đất không còn đất trống, ban đầu bà P khai bà lấn ra thửa đất 96 (vô chủ) nay bị ông lấn chiếm, tại phiên tòa bà khai khi cải tạo nhà bà xây giật vào phía trong để lại một phần đất lưu không phía bên dưới vẫn còn móng của ông H cũ, có lúc lại khai bà cải tạo xây lại móng mới phía sau đế móng rộng 1,2m giật làm 4 cấp, mỗi cấp 20cm, phía dưới là đế móng của bà phần giật cấp của bà phía trong móng ông H xây cũ (có sơ đồ của Sở xây dựng vẽ minh họa để giám định). Tòa án chưa thẩm định nội dung trên để xác định phần móng cũ của ông H còn lại theo lời khai của bà P, xác định phần đế móng của bà P theo lời khai. Khi đào móng để xác định có thể đào phần bên ngoài đất trống của gia đình ông thừa 96 chỗ tiếp giáp giữa hai móng nhà của hai gia đình là có thể xác định được không nhất thiết phải đào bên trong lòng nhà ông. Việc thẩm định nội dung này là cần thiết để xác định ông có xây dựng lấn sang đất của bà P hay không. Bà P cho rằng ông xây bép làm nứt tường nhà bà nhưng không

giám định thời gian nứt của các vết nứt để xác định nứt trước hay sau khi ông xây bếp.

- Tòa án xác định ông lấn sang đất bà P 4,9m² là thiếu cơ sở: Lờ khai của bà P bất nhất, mâu thuẫn. Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hòa giải thể hiện bà cải tạo nhà của ông H xây móng giắt 04 cấp mỗi cấp 20cm xây phía bên trong móng ông H để lại đất lưu không phía ngoài là 3,2m lấy ánh sáng, như vậy đế móng của bà P rộng 80cm chưa kê phần móng của ông H và phần đất bà lấn sang thửa 96 vô chủ là 1,3m; tổng diện tích đất bà khởi kiện là 11,55m².

Sau khi có công văn của Phòng Tài nguyên môi trường cho rằng theo các tài liệu địa chính thì thửa 96 chồng lên thửa 90 là 4,9m² thì bà P thay đổi yêu cầu đòi 4,9m² cho phù hợp với văn bản trên. Tại biên bản hòa giải tổ dân phố và UBND phường (BL130...) bà P khai để lại phía sau 20cm cho thông thoáng không phải 3,2m² như đơn khởi kiện và 4,9m² thay đổi yêu cầu.

Trước năm 1990 khu vực đất tranh chấp Nhà nước chưa lập bản đồ địa chính chỉ quản lý bằng hồ sơ nhà đất, theo hồ sơ nhà đất của bà An Thị L3 (vợ ông S1) năm 1990 thể hiện bà nhượng lại một phần móng nhà, hoa màu cho ông H diện tích 63m², khi xây nhà cách tim đường Bình Thuận 12m. Hợp đồng chuyển nhượng ông H chuyển cho bà P 63m², hồ sơ nhà đất 273/QĐ-UB diện tích 63m². Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập năm 1995 (lập sau hồ sơ nhà đất) diện tích đất nhà ông H 71,9m²; lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất không căn cứ vào hiện trạng thực tế đang quản lý sử dụng và theo hồ sơ nhà đất trước đó. Theo bản đồ địa chính lập năm 1997 diện tích đất của bà P là 89m² không căn cứ vào hồ sơ nhà đất trước đó và hợp đồng chuyển nhượng. Các số liệu địa chính khác nhau phải căn cứ vào hồ sơ nhà đất lập ban đầu và hợp đồng chuyển nhượng đất làm căn cứ giải quyết. Các tài liệu đo đạc của Tòa án ở các lần đo đạc thể hiện diện tích đất thực tế và hiện trạng bà P sử dụng 65,2m², có biên bản thẩm định là 67,98m² diện tích thừa so với hồ sơ nhà đất và hợp đồng. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì diện tích của các hộ giáp ranh đều trùng khớp, theo bản đồ địa chính năm 1997 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập 1995 diện tích các hộ giáp ranh ông S1, bà Đ, ông C, bà P đều không đúng. Đất của gia đình ông sử dụng từ năm 1985, đã xây móng đá kiên cố xung quanh thửa đất từ năm 1988, móng đá hiện vẫn còn nguyên.

- Yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông: Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P không đánh giá chứng cứ đầy đủ do đó không đủ căn cứ thu hồi và đình chỉ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc thẩm định lại; xem xét lại phần móng nhà bà P theo lời khai của bà P; đưa ông H, ông S1 tham gia tố tụng; định giá lại tài sản theo đúng quy định, chi phí do cấp sơ thẩm làm sai phải tự chịu; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 14/11/2017, Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P (đơn đề ngày 13/11/2017) đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 87/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S. Tòa án đình chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn Q bồi thường thiệt hại công trình xây dựng là không có căn cứ pháp lý vì từ khi khởi kiện năm 2012 cho tiếp đến những năm sau bà đều yêu cầu được giám định tư pháp để có căn cứ xác định thiệt hại công trình của bà do ông Q “vi phạm nghĩa vụ tôn trọng quy

tắc xây dựng gây thiệt hại đến công trình nhà ở của bà”. Nhưng Tòa án cho rằng ông Q không nhất trí giám định, mặc dù bà đã đề nghị có thể đào phần đất có móng nhà của bà để xác định việc ông Q phá móng, lún đất xây tường nhà ông Q chồng lên móng nhà của bà gây lún móng, nứt tường và các thiệt hại khác nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận, không có quyết định về trưng cầu giám định theo pháp luật quy định.

Cấp sơ thẩm không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q trái pháp luật, cấp sơ thẩm đề nghị UBND thành phố thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q là không đúng quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trái pháp luật và trái nội dung của quyết định số 1680/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 do UBND thị xã ban hành, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q liên quan đến vụ án dân sự. Bà đã yêu cầu có căn cứ pháp luật bắt buộc Tòa án khi giải quyết vụ án dân sự phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi vẽ hình thể, kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q đã lấy đi một phần đất sử dụng hợp pháp của bà cấp trái pháp luật cho ông Q.

Giải quyết triệt để về các khoản tiền bà đã tạm ứng về thẩm định thửa đất, trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy việc đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường do ông Q “vi phạm nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng gây thiệt hại đến công trình nhà ở của bà”, giải quyết bồi thường thiệt hại công trình của gia đình bà do ông Q phá móng xây tường đè lên; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI148597 ngày 07/2/2007 đã cấp cho ông Q.

Ngày 28/11/2017 Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 87/2017/DS-ST ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S (Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS), nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ nội dung khởi kiện của bà Trần Thị Thu P yêu cầu ông Nguyễn Văn Q bồi thường thiệt hại công trình xây dựng số tiền 32.967.000đ. Nhưng về án phí Bản án sơ thẩm buộc bà Trần Thị Thu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 1.648.300đ là vi phạm khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 và khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà P không thuộc trường hợp phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện đòi ông Nguyễn Văn Quang bồi thường thiệt hại công trình xây dựng số tiền 32.967.000đ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh S sửa 1 phần Bản án sơ thẩm về án phí: Ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.074.500đ (Sáu triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng); bà Trần Thị Thu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bà P được hoàn trả số tiền án phí đã nộp là 5.256.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000575 ngày 27/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Thu P rút một phần yêu cầu kháng cáo về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà đòi ông Nguyễn Văn Q phải bồi thường thiệt hại công trình xây dựng cho gia đình bà số tiền 32.967.000đ là không có căn cứ ; giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo khác và đề nghị: Ông Q phải trả 4,9m² đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên 4,9m² đất; đề nghị sửa Bản án sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q thay cho cách tuyên tại phần Quyết định của bản án sơ

thẩm đề nghị UBND thành phố S thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 ngày 07/02/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Q. Đề nghị giải quyết số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá bà đã nộp tại cấp sơ thẩm nhưng chưa được giải quyết, nếu đã chi hết theo đúng quy định của pháp luật bà nhất trí, nếu chi chưa hết bà đề nghị trả lại cho bà.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị: Bác bỏ yêu cầu khởi kiện của bà P, đề nghị thẩm định và giám định (đào móng nhà và móng tường rào của Công an thành phố cũ nay là Khách sạn Mường Thanh) để xác định gia đình ông có lấn chiếm đất gia đình bà P không, móng tường rào có xây giạt cấp không. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư Đàm Quốc C người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị: Ông Q đã nhất trí nộp tiền tạm ứng để chi phí cho việc thẩm định, giám định móng nhà, móng tường rào; đề nghị đưa ông Trần Văn H và ông Đoàn Văn S1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M (Mai): Đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông Q.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P, bị đơn ông Nguyễn Văn Q là hợp lệ, trong hạn luật định. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang hợp lệ, trong hạn luật định. Tại phiên Tòa Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang rút yêu cầu kháng nghị do đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà P, ông Q đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 87/2017/DS – ST, ngày 30/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng:

Bà Trần Thị Thu P khởi kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 148597 ngày 07/02/2007 do UBND thị xã S (nay là UBND thành phố S) cấp cho ông Nguyễn Văn Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết (chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P) theo quy định của Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của bà P.

{2} Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết số tiền bà P đã nộp tạm ứng chi phí cho việc thẩm định, định giá; chưa xác định tổng số tiền đã nộp bao nhiêu, số tiền đã chi phí cho những người tiến hành việc thẩm định, định giá bao nhiêu, xử lý số tiền thừa thiếu như thế nào; phần Nhận định và Quyết định của bản án sơ thẩm chỉ nêu Ông Q có nghĩa vụ trả cho bà P

số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.300.000đ; bà P kháng cáo và cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm 03 Biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá xác định thiệt hại công trình (bản phô tô) theo các biên bản trên số tiền tạm ứng bà P đã nộp là 6.000.000đ; ngoài ra tại Đơn đề ngày 11/3/2018 bà P trình bày bà nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm, định định giá 02 lần nữa với số tiền 6.000.000đ nhưng bà không lưu giữ giấy nộp tiền. Như vậy cấp sơ thẩm chưa giải quyết hết nội dung của vụ án.

Ông Nguyễn Văn Q kháng cáo yêu cầu thẩm định lại và nhất trí trung cầu Trung tâm kiểm định chất lượng công trình của Sở Xây dựng tỉnh Tuyên Quang thực hiện việc giám định chất lượng công trình xây dựng đào móng bên phần đất gia đình ông Q. Tại cấp phúc thẩm ông đề nghị tự nguyện nộp toàn bộ tạm ứng chi phí cho việc thẩm định, giám định để xác định móng cũ nhà ông Trần Văn H đến vị trí đất nào, làm rõ phần móng nhà ông H xây thẳng không xây giạt cấp (như lời trình bày của ông H) hay như lời trình bày của bà Trần Thị Thu P sau khi phá bỏ móng cũ của ông H bà P xây lại móng và xây móng giạt 4 cấp, phần đế móng nhà bà bị gia đình nhà ông Q xây đè lên 1,2m; xác định móng tường rào của Công an thành phố cũ nay là Khách sạn Mường Thanh (phần giáp đất nhà ông Q) có xây giạt cấp không. Đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm.

Do có những thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm và tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, để giải quyết triệt để vụ án HĐXX thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu P và ông Nguyễn Văn Q, hủy Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

{3} Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Thu P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 87/2017/DS - ST ngày 30 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Tuyên Quang, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại công trình xây dựng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Thu P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai thu số

0004989 ngày 30/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Tuyên Quang (người nộp thay Nguyễn Văn P1).

Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai thu số 0004981 ngày 28/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Tuyên Quang.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/4/2018).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lưu Hồ Loan