

Bản án số: **06/2019/DS -PT**

Ngày 31 - 01 -2019

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ 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:* Ông Ma Hồng Thắng  
*Các Thẩm phán:* Bà Hoàng Thị Minh Khánh  
Bà Lưu Hồ Loan

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:* Bà Đậu Thị Tuyết Hảo- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS - ST, ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2019/QĐ-PT, ngày 16 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1964. (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn: - Anh **Đặng Quang H**, sinh năm 1986; (Có mặt).

- Chị **Nguyễn Thị U**, sinh năm 1987; (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị U: Anh Đặng Quang H, sinh năm 1986. (Theo giấy ủy quyền ngày 20/9/2018).

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. (Theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2018).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày trong phiên hoà giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Ông có thửa đất tại Thôn L, xã M do bố ông là ông Nguyễn Văn Đ và mẹ là bà Lê Thị I di chúc cho. Năm 2009 ông bán cho nhà C (V) 08m theo chiều ngang mặt đường. Năm 2011 ông bán tiếp cho nhà C 04m. Năm 2012 ông bán tiếp cho một số người với chiều sâu của đất là 30m.

Ngày 07/01/2013, ông chuyển nhượng cho anh Đặng Quang H một phần của thửa đất này. Phần chuyển nhượng có chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 37 là 04 mét. Phía sau giáp phần đất còn lại của ông cũng rộng 04 m. Chiều dài của đất cả hai bên cạnh đều là 30m tính từ mép rãnh đường, tổng diện tích là 120m<sup>2</sup>. Giấy mua bán do ông Nguyễn Văn A, khi đó là Trưởng thôn viết cho.

Năm 2017 ông bán đất cho nhà anh Vũ Thành O giáp với đất đã bán cho anh H, với chiều sâu cũng là 30m tính từ rãnh đường. Khi anh O làm nhà thì ông mới phát hiện anh H xây lấn sang đất nhà ông. Do khi chuyển nhượng cho anh H xong, vợ chồng ông đi Miền Nam (không ở nhà để quản lý đất được). Qua xem xét, thẩm định đã xác định anh H xây lấn sang đất của ông 11,3m<sup>2</sup>. Ông yêu cầu anh H, chị Nguyễn Thị U tháo dỡ công trình xây dựng, trả ông diện tích đất lấn chiếm. Ông yêu cầu anh H, chị U phải chi trả lại ông tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và phí thu thập hồ sơ địa chính (1.596.000đ + 1.600.000đ + 300.000đ).

Tại bản tự khai, lời trình bày trong phiên hòa giải và tại phiên tòa bị đơn anh Đặng Quang H trình bày: Năm 2012 anh có ý định mua đất, biết ông K cần bán đất anh đã gặp ông K, hai bên trao đổi, thống nhất. Đến ngày 07/01/2013 (tức ngày 26/11/2012 âm lịch) anh mua một thửa đất của ông K với sự có mặt của ông A – Trưởng thôn và ông G - cán bộ địa chính xã đến đo đất cho anh. Ông G trực tiếp xuống đo và chỉ mốc để anh đóng cọc sắt làm ranh giới thửa đất để hai bên cùng biết. Người trực tiếp cầm thước đo là em trai của anh cầm đầu thước, vị trí đặt thước do ông G chỉ. Còn ông G là người kéo thước đi. Ông G bảo đóng cọc ở đâu thì anh đóng cọc ở đấy. Anh và ông K không nhìn mặt thước. Anh làm cọc bằng thanh sắt 1,2cm x 1,2cm. Anh đóng cọc phần trên mặt đất nổi lên khoảng 30 cm. Sau khi đo xong mọi người về, ông G bảo anh lên UBND xã làm hợp đồng. Khoảng 10 giờ ngày hôm đó ông G gọi anh đến UBND xã ký hợp đồng, sau đó anh ra Ngân hàng Nông nghiệp xã M trả tiền cho ông K. Khi anh chuẩn bị làm nhà anh đến bảo ông G kiểm tra lại đất để anh xây thì ông G nói đất đã đo và đã cắm mốc, về làm đúng chỗ đấy và khi làm nhớ gọi ông K sang chứng kiến. Ngày 21/01/2013 anh bắt đầu cuộc móng, làm nhà, anh có mời ông K ra chứng kiến, xác nhận ranh giới. Người cuộc móng thuê là anh Z người cùng Thôn L, thợ xây là anh N ở thôn B làm thợ cả - nhận công trình. Sau khi anh xây nhà xong ông K đi miền Nam. Khi anh xây bán mái phía đằng trước thì có vường tường quán phía trước của ông K. Anh gọi ông K về thì ông K về và cho thợ của anh tháo dỡ phần tường để trả đất cho anh xây bán mái. Vợ chồng anh ở liên tục từ đó đến cuối năm 2017 khi ông K bán thêm đất cho người khác rồi nói là anh xây lấn đất. Anh xác định anh không xây lấn đất mà địa chính xã định vị đất, có sự chứng kiến của

Trưởng thôn, định vị đến đâu anh xây đến đó. Anh không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông K.

Chị Nguyễn Thị U trình bày: Về nội dung vụ án như anh H trình bày. Chị Nguyễn Thị U ủy quyền cho anh H toàn quyền quyết định giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông K tham gia giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2018 thể hiện: Đo từ mép rãnh của đường Quốc lộ 37 vào hết phần đất anh H sử dụng, xây công trình là: Phía bên giáp nhà anh Olà 33,39m; phía giáp bên nhà ông Trần Ngọc Clà 32,27m. Gia đình anh H chị U đang quản lý, sử dụng đất có tổng diện tích là 131,6m<sup>2</sup>. Phần đất tranh chấp là 11,3m<sup>2</sup>. Trên đất tranh chấp có công trình là nhà tắm, nhà vệ sinh và hành lang của bếp xây khép kín liền nhà của anh H, chị U.

Kết quả định giá tài sản: Xác định đất tranh chấp là đất ở tại nông thôn, có đơn giá là 700.000đ/m<sup>2</sup>. Trị giá đất tranh chấp là 7.910.000đ. Ông Nguyễn Văn K, anh Đặng Quang H không có ý kiến gì về kết luận định giá.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS - ST, ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 235, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đòi đất do anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U lấn chiếm tại đất thuộc một phần thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Tuyên xử:

1. Buộc anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn K giá trị của 11,3 m<sup>2</sup> đất lấn chiếm là 7.910.000đ (Bảy triệu chín trăm mười nghìn đồng). Chia theo phần anh Đặng Quang H phải trả 3.955.000 đ (Ba triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng), chị Nguyễn Thị U phải trả 3.955.000 đ (Ba triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Buộc anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn K tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí thu thập thông tin địa chính, tổng là 3.496.000đ (Ba triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Chia theo phần anh Đặng Quang H phải trả 1.748.000 đ (Một triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng), chị Nguyễn Thị U phải trả 1.748.000 đ (Một triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

2. Anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U được quyền sử dụng 131,6m<sup>2</sup> đất tại một phần của thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14. Đất giáp đường Quốc lộ 37 có chiều rộng là 04m, phía sau giáp đất của ông Nguyễn Văn K có chiều rộng là 04m, một bên giáp nhà anh Vũ Thành O là 33,39m và một bên giáp nhà ông Trần Ngọc C là 32,27m. Đất được giới hạn bởi các điểm 1, 4, 5, 8 và 1 trên sơ đồ thẩm định (Có sơ đồ kèm theo). Trong 131,6 m<sup>2</sup> đất có 40 m<sup>2</sup> đất ở. Trong 131,6m<sup>2</sup> đất có 62,3m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang giao thông. Anh H, chị U có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2018, Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, đơn kháng cáo có nội dung: Không nhất trí bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS - ST, ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn với lý do: Anh Đặng Quang H mua đất của nhà ông chưa tách sổ, quyền sử dụng đất vẫn trong bì đồ mang tên vợ chồng ông và xây lán chiếm sang đất của gia đình. Từ đầu vụ án từ xóm Lũng xã M lên Tòa án huyện Y ông không bán nhưng Tòa án ép ông phải bán theo giá đất Nhà nước. Ông không nhất trí vì vẫn trong bì đồ gia đình ông, nếu bán phải theo mặt bằng hiện tại xây lán chiếm 11,3m<sup>2</sup> theo giá hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/9/2018 vợ chồng ông bán cho ông Đặng Huỳnh J và bà Nguyễn Thị Minh E; hoặc theo giấy mua bán đất giữa người bán Nguyễn Trần S và người mua Trịnh Xuân X.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị: Ngày 07/01/2013, ông chuyển nhượng cho anh Đặng Quang H diện tích đất có chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 37 là 04 mét. Phía sau giáp phần đất còn lại của ông cũng rộng 04 m. Chiều dài của đất cả hai bên cạnh đều là 30m tính từ mép rãnh đường, tổng diện tích là 120m<sup>2</sup>. Giấy mua bán do ông Nguyễn Văn A, khi đó là Trưởng thôn viết cho. Năm 2017 ông bán đất cho nhà anh Vũ Thành Ogiáp với đất đã bán cho anh H, với chiều sâu cũng là 30m tính từ rãnh đường. Khi anh Olàm nhà thì ông mới phát hiện anh H xây lán sang đất nhà ông. Do khi chuyển nhượng cho anh H xong, vợ chồng ông đi Miền Nam (không ở nhà để quản lý đất được). Qua xem xét, thẩm định đã xác định anh H xây lán sang đất của ông 11,3m<sup>2</sup>. Ông yêu cầu anh H, chị Nguyễn Thị U tháo dỡ công trình xây dựng, trả ông diện tích đất lán chiếm. Các phần khác của bản án sơ thẩm ông không đề nghị giải quyết.

Bị đơn anh Đặng Quang H đề nghị: Anh nhất trí với bản án dân sự cấp sơ thẩm đã tuyên, anh không nhất trí trả đất cho ông Nguyễn Văn K.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, sửa bản án sơ thẩm như sau: Buộc anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U tháo dỡ toàn bộ phần diện tích xây lấn chiếm (bao gồm nhà vệ sinh, nhà tắm và hành lang nhà vệ sinh) để trả lại cho ông Nguyễn Văn K 11,3m<sup>2</sup> đất ở. Anh H, chị U được sử dụng phần đất như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Quang H.

Về án phí: Sửa án phí dân sự sơ thẩm, buộc anh Đặng Quang H và chị Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự theo quy định. Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

### **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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn K yêu cầu anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại ông diện tích đất lấn chiếm HĐXX thấy rằng: Qua kết quả xem xét, thẩm định tại cấp phúc thẩm ngày 16/01/2019 và biên bản làm việc với cán bộ phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Y (thành viên Hội đồng xem xét thẩm định) xác định phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và anh H ngày 07/01/2013 anh H đã xây nhà cấp 4, phần đất anh H xây lấn là 11,3m<sup>2</sup> anh H đã xây dựng nhà tắm, nhà vệ sinh, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng, công trình xây không phải loại công trình kiên cố và có thể tháo dỡ được. Đây là tài liệu phát sinh mới tại cấp phúc thẩm. Việc anh H xây dựng thêm vượt quá 11,3m<sup>2</sup> không có sự đồng ý của ông K là vi phạm hợp đồng, ông K yêu cầu anh H tháo dỡ công trình nhà tắm, nhà vệ sinh để trả lại 11,3m<sup>2</sup> cho ông K là có căn cứ, do đó cần được chấp nhận. Phần diện tích đất anh H, chị U được sử dụng thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Quang H.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn K tự nguyện nộp và chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 1.300.000đ và không đề nghị giải quyết.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa án phí dân sự sơ thẩm buộc anh Đặng Quang H và chị Nguyễn Thị U mỗi người phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí. Trả lại cho ông K số tiền tạm

ứng án phí sơ thẩm là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004683 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K được chấp nhận nên ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 0004823 ngày 23/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, sửa bản án sơ thẩm như sau:

Buộc anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U phải tháo dỡ công trình nhà vệ sinh, nhà tắm và hành lang nhà vệ sinh đã xây dựng trên diện tích 11,3m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đã xây lấn chiếm cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T (có sơ đồ kèm theo).

Anh Đặng Quang H, chị Nguyễn Thị U được sử dụng 120m<sup>2</sup> đất tại một phần của thửa đất số 414, tờ bản đồ số 14, đất giáp Quốc lộ 37 (như hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Quang H).

**2.** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn K tự nguyện nộp và chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 1.300.000đ (Ông K đã nộp đủ), không đề nghị giải quyết.

**3.** Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sửa án phí dân sự sơ thẩm buộc anh Đặng Quang H và chị Nguyễn Thị U mỗi người phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí. Trả lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004683 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K được chấp nhận nên ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 0004823 ngày 23/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/01/2019)

*"Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y;
- Chi Cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

**Ma Hồng Thắng**