

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 15/2019/DSPT

Ngày: 16 – 8 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Lệ Thu

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Quang, bà Nguyễn Thị Bích Đ

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn - Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa:
Ông Tống Khánh Lâm.

Ngày 16 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2018/TLPT-DS ngày 05/12/2018, về “Yêu cầu trả lại đất bị lấn chiếm”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh bị đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh kháng nghị.

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá C; Trú tại: Tổ dân phố 1, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Hồ Quốc T; Trú tại: Tổ dân phố 1, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2019), có mặt.

Bị đơn: Bà Lê Thị N; Trú tại: Thôn Trại Hồ, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, TP. Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị N: Ông Phan Văn Chiêu – Luật sư Văn phòng luật sư An Phát thuộc Đoàn luật sư Hà Tĩnh, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà: Trần Thị L (vợ ông Nguyễn Bá C); địa C: Xóm 4, xã Đức Lâm, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

Ông Lê Đình H; địa C: Khôi phố Tuy Hòa, phường THch Linh, TP. Hà Tĩnh, có mặt.

Ông: Lê L1 (chồng bà Lê Thị N); địa C: Thôn Trại Hồ, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, TP. Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê L1: Bà Lê Thị N .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của phía nguyên đơn trình bày:

Năm 2018 ông Nguyễn Bá C nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn S thửa đất số 226, tờ bản đồ số 16, diện tích 425,2m² đã được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp giấy CNQSDĐ số: BY 293261 ngày 20/01/2015 mang tên ông Nguyễn Văn S. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 14/5/2018 ông Nguyễn Bá C đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh, thửa đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Thửa đất này bị gia đình bà Lê Thị N xây dựng căn nhà cấp 4 khoảng ½ diện tích nhà của bà Lê Thị N làm trên phần đất của nguyên đơn. Cụ thể phần bị lấn chiếm cạnh phía Đông – Bắc dài 4,2m; cạnh phía Tây – Nam 2,29m. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 60,6m². Nhà bà Lê Thị N xây dựng không phép. Quá trình xảy ra tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường Thạch Linh hòa giải nhưng hai bên không thống nhất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất của nguyên đơn trả lại diện tích lấn chiếm.

Theo các văn bản ghi lời khai, quá trình tố tụng bị đơn trình bày:

Thửa đất bà đang sử dụng do cha mẹ để lại ở khối phố Tuy Hòa, phường THch Linh, thành phố Hà Tĩnh. Thửa đất này hiện nay gia đình bà có xây một từ đường vào tháng 2 năm 2017, phần đất của bà giáp với đất ông S phía Tây, phía bắc giáp ông Phụ; phía Nam giáp ông H, phía đông giáp mương thoát nước KT3. Tháng 2/2017 gia đình bà tiến hành xây dựng từ đường theo nguyện vọng của mẹ. Khi tiến hành xây dựng bà Lê Thị N có mời ông Nguyễn Văn S (người trước đây chuyển nhượng lại đất cho ông Nguyễn Bá C) về đo và cắm mốc. Ông Nguyễn Văn S đã mời địa chính cắm mốc cho bà. Khi tiến hành xây dựng bà Lê Thị N có làm đơn trình bày với Ủy ban nhân dân phường THch Linh. Trong quá trình xây dựng ông Nguyễn Văn S không có ý kiến gì mà tạo điều kiện cho bà xây dựng.

Việc ông C nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn S bà N không hề biết. Do đó bà Lê Thị N đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 01/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 174, 175 bộ luật dân sự năm 2015 xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá C.

Buộc bà Lê Thị N và ông Lê L1 phải trả lại trị giá quyền sử dụng đất mà gia đình ông bà đã làm nhà lấn sang đất hộ ông Nguyễn Bá C bà Trần Thị L với diện tích đất là 65,8m² giá trị tính bằng tiền là 318.472.000đ.

Bà Lê Thị N, ông Lê L1; ông Nguyễn Bá C, bà Trần Thị L liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí thẩm định, định giá, chi phí đo đạc: Căn cứ khoản 1 điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, buộc bà Lê Thị N phải chịu 15.923.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà Lê Thị N phải trả lại tiền đo đạc cho ông Nguyễn Bá C đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hà Tĩnh, số tiền là 8.061.900 đồng (tám triệu không trăm sáu mươi một nghìn chín trăm đồng), theo phiếu thu tiền số PT00051 ngày 23/11/2018 và 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

Trả lại cho ông Nguyễn Bá C 2.878.000đ (hai triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001009 ngày 30/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/02/2019 bị đơn bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/3/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có kháng nghị số 16/QĐKNPT-VKS-DS nội dung kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về phần thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ về tài sản, án phí của bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 43,6m² tính trị giá bằng tiền 211.024.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh làm trong Hn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Lê Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Phần đất đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị Đ (mẹ đẻ bà Lê Thị N), đất đã được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp giấy CNQSDĐ ngày 06/02/1999. Trong đó đất ở 200m² tờ bản đồ số 8, số thửa 139; đất vườn 402m² tờ bản đồ số 8, số thửa 139, tổng cộng 602m².

Ngày 15/3/2005 bà Đặng Thị Đ lập di chúc cho các con gồm: Con trai Lê Anh Xuân 300m²; con trai Lê Đình H 152m²; con gái Lê Thị N 150m². Đến năm 2012 anh Lê Đình H được UBNDTP Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ với diện tích 156,4m²; năm 2011 bà Lê Thị N được UBNDTP Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ 150,6m² còn phần đất của Lê Anh Xuân tháng 10/2005 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu. Tháng 11/2005 Bà Lê Thị Thu được UBNDTP Hà Tĩnh cấp giấy CNQSDĐ 319,5m² đến năm 2013 bà Lê Thị Thu chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn S, năm 2017 ông Nguyễn Văn S xin hợp thức hóa diện tích đất ở liền kề với thửa đất ông đang sử dụng thì diện tích ông S được sử dụng theo giấy CNQSD đất là 425,2m². Năm 2018 ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Bá C. Như vậy diện tích đất của bà Đặng Thị Đ sau khi chia cho các con không thay đổi hình thể, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất ông C được quyền sử dụng có diện tích 425,2m². Theo hiện trạng đo đạc thì hiện nay đất ông C có diện tích 402,6m²; các cạnh thay đổi như sau: Cạnh phía bắc giáp mương thoát nước dài 3.91m (giảm 4,09m); Cạnh phía nam giáp đất ông Lục 8m + đường đi dài 7.62m (giảm 0,38m). Ranh giới phía Tây được xác định rõ ràng, không có gì biến động, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và hiện trạng đo đạc thì đất ông C có các cạnh phía Bắc thiếu 4.09m; cạnh phía Nam thiếu 0,38m, diện tích bị thiếu là 43,6m². Trong khi đó Tòa cấp sơ thẩm xác định đất ông C bị lấn chiếm cạnh phía Nam 2,79m để tính diện tích ông C bị lấn chiếm 65,8m² là không chính xác, không đúng số liệu đo đạc thẩm định kiểm tra hiện trạng thực tế.

Đất hộ bà Lê Thị N diện tích theo bì là 150,6m² nhưng hiện trạng đo đạc có diện tích 145m²; các cạnh thay đổi như sau: Cạnh phía Bắc giáp mương thoát nước dài 7,65m (giảm 0,25m); Cạnh phía Nam giáp đường đất tự mở dài 7,94m (giảm 0,46m). Cạnh phía Bắc của bà N thiếu 0,25m, phía Nam thiếu 0,46m.

Như vậy qua việc xác định mốc giới và kết quả đo đạc hiện trạng diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 43,6m² đất, cụ thể phía bắc thiếu 4,09m; phía Nam thiếu 0,38m.

Đất ông H theo giấy CNQSD đất có diện tích 156,5m² nhưng theo hiện trạng đo đạc có diện tích 216,5m²; trong đó các cạnh phía Bắc giáp mương thoát nước dài 11,82m (tăng 4,32m); Cạnh phía Nam giáp đất ông Phu dài 13,2m (tăng 3,4m). Diện tích đang sử dụng thừa so với bìa đất 60,6m².

Về hình thể thửa đất của bà Đặng Thị Đkhông thay đổi, ranh giới không thay đổi không có tranh chấp với các hộ liền kề; hình thể các cạnh phần đất của ông C giáp đất bà N không thay đổi; tuy nhiên đất ông C thiếu so với bìa đất được cấp là 43,6m² như vậy bà N đã lấn sang đất ông C là 43,6m² đất ông H đang sử dụng tăng so với bìa đất được cấp là 60,6m². Như vậy ông H đã lấn sang đất của bà N 60,6m².

Xem xét hiện trạng sử dụng đất, thấy rằng bị đơn đã xây dựng nhà cố định lên thửa đất, phần đất tiếp giáp còn lại của nguyên đơn với bị đơn là phần đất đang còn trống, chưa sử dụng, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng ý cho bị đơn sử dụng phần đất vượt quá đó nhưng bị đơn phải đền bù giá trị đất theo kết quả định giá tài sản cho nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải đền bù cho nguyên đơn số tiền sử dụng diện tích đất trên và bị đơn được quyền sử dụng phần diện tích đất đã đền bù đó.

Hiện nay căn nhà của bà Lê Thị N đã xây dựng kiên cố và theo di chúc của mẹ bà để lại thì đất giao cho bà N và anh H là để ở và làm nơi thờ tự không được chuyển nhượng. Phía Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải dỡ bỏ phần xây dựng nhà lấn sang phần đất của mình là không thực hiện được, bởi lẽ nếu tháo dỡ một phần công trình nhà cửa mà bà Lê Thị N đã làm lấn sang phần đất của ông Nguyễn Bá C thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà, mặt khác nhà bị thu hẹp và không thể sử dụng được. Do đó cần tính trị giá đất bị lấn chiếm theo giá của Hội đồng định giá tài sản và buộc bị đơn phải bồi thường giá trị đất bằng tiền cho phía nguyên đơn. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2018 của Hội đồng định giá UBND thành phố Hà Tĩnh thì mỗi mét vuông đất mà các bên đang tranh chấp là 4.840.000 đồng/1m².

Tại phiên tòa, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tổng diện tích đất bà Đ để lại lớn hơn hồ sơ cấp giấy cho các đương sự, trong quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất không ai có ý kiến khiếu nại và hồ sơ đại chính cấp giấy CNQSD đất cho các đương sự không thể hiện vấn đề này vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại 65,8m² bị lấn chiếm là chưa đủ căn cứ. Cấp sơ thẩm phân tích, đánh giá chứng cứ một cách chưa toàn diện, chưa phù hợp với thực tế khách quan ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Về phần diện tích bị lấn chiếm và án phí qua xem xét số liệu đo đạc thẩm định đất bà N lấn sang ông C 43,6 m² do đó cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, sửa bản án sơ thẩm.

3. Về án phí: Kháng cáo của đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 21/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 5, 7 Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 174, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điểm a, b Khoản 1 Điều 24, khoản 1, 2 điều 26; Điểm a, b Khoản 2 Điều 27, Điều 29 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; xử:

Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá C buộc bà Lê Thị N và ông Lê L1 phải trả lại trị giá quyền sử dụng đất mà gia đình ông bà đã làm nhà lấn sang đất hộ ông Nguyễn Bá C và bà Trần Thị L với diện tích đất là 43,6 m² giá trị tính bằng tiền là 211.024.000đ (hai trăm mười một triệu, hai mươi bốn nghìn đồng); (có sơ đồ kèm theo bản án).

Bà Lê Thị N và ông Lê L1; ông Nguyễn Bá C, bà Trần Thị L liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

1. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc bà Lê Thị N phải chịu 10.551.000đ (mười triệu năm trăm năm mươi một ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá, chi phí đo đạc: Bà Lê Thị N phải trả lại tiền đo đạc cho ông Nguyễn Bá C đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hà Tĩnh, số tiền là 8.061.900 đồng (tám triệu không trăm sáu mươi một nghìn chín trăm đồng), theo phiếu thu tiền số PT00051 ngày 23/11/2018 và 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

Trả lại cho ông Nguyễn Bá C 2.878.000đ (hai triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001009 ngày 30/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh.

2. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Lê Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 1131 ngày 22/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh.

“Bản án 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 thoả 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”.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TA, VKS, THADS sơ thẩm
- Các đương sự;
- Lưu HSYVA.

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

Trương Thị Lệ Thu

