

Bản án số: 326/2024/DS-PT

Ngày: 20/11/2024

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 Nguyễn Văn Tào

Các thẩm phán: Ông Trần Đức Kiên

Ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Quách Hòa Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2024/TLPT-DS ngày 28/6/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2031/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: **thôn Q, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**. Có mặt.

- Đồng bị đơn: Ông Hồ Xuân H, sinh năm 1950 và bà Lê Thị L1, sinh năm 1959; địa chỉ: **thôn Q, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**. Bà L1, có mặt; ông H, V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Minh T - Văn phòng L6, địa chỉ: **Số G T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1985; địa chỉ: **phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Vắng.

Hiện tạm trú tại: 300-2706, **thành phố J, IBARAKI, Nhật Bản**; có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Lê Thị L. Có mặt.

2. Anh **Trần Lê H2**, sinh năm 1991; địa chỉ: **thôn Q, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình**; văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho bà **Lê Thị L**. Có mặt.

3. Ông **Nguyễn Quang C**, sinh năm 1959; địa chỉ: **3 B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu**. Vắng.

Người kháng cáo: **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:**

Năm 1995, vợ chồng bà được ông **Nguyễn Quang C** là người cùng thôn **Quốc lộ A, xã H (xã H cũ), huyện B, tỉnh Quảng Bình** nhượng lại thửa đất mà trước đó ông **Nguyễn Quang C** đã đăng ký mua tại **UBND xã H**. Ngày 30/12/2003, vợ chồng bà được **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11, diện tích 84,0 m² tại **xã H (nay là xã H), huyện B, tỉnh Quảng Bình** theo GCNQSDĐ số Y 347790, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00289 QSDĐ/2598/QĐ-UB mang tên hộ ông, bà **Trần Quốc B, Lê Thị L**. Thửa đất có vị trí tiếp giáp các cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đường đi; phía Đông giáp thửa số 244 (hiện tại là nhà bà **H3**), phía Nam giáp thửa số 272 (hiện tại là nhà ông **H**, bà **L1**) và thửa số 271 (hiện tại là nhà ông **Lê Minh L2**), phía Tây giáp thửa số 246 (hiện tại là nhà bà **Trần Thị H4**). Năm 2010, ông **H**, bà **L1** đã lấn chiếm 8m² đất hình tam giác của ông, bà ở vị trí cạnh phía Đông dài 8m giáp thửa số 244 (hiện tại là nhà bà **H3**), cạnh phía Nam dài 2m giáp thửa số 272 (hiện tại là nhà ông **H**, bà **L1**). Trên phần đất lấn chiếm này ông **H**, bà **L1** xây tường gạch bao quanh cao khoảng 1,5m để làm nơi rửa và nơi phơi quần áo. Vào năm 2000 khi phát hiện ông **H**, bà **L1** rào dây thép gai bao chiếm phần đất của gia đình, bà đã nhiều lần yêu cầu ông **H**, bà **L1** phá bỏ trả lại diện tích đất thì ông **H**, bà **L1** hứa hẹn sẽ trả lại phần đất này khi gia đình bà xây nhà, nhưng sau đó ông **H**, bà **L1** không thực hiện mà tiếp tục tháo dỡ dây thép gai và xây bằng tường gạch kiên cố. Ngày 25/12/2019, UBND xã tổ chức hoà giải về việc lấn chiếm đất đai tại các cuộc hòa giải gia đình ông **H5** nói sẽ tháo dỡ tường xây trả lại đất cho gia đình bà nhưng sau đó không thực hiện. Năm 2022, bà gửi tiếp đơn đến UBND xã yêu cầu giải quyết tranh chấp thì tại cuộc hòa giải ngày 27/10/2022, ông **H**, bà **L1** lại xuất trình Giấy bán đất của ông **Nguyễn Quang C** cho người chủ trị hoà giải và bỏ ra về. Theo bà tìm hiểu thì ông **H**, bà **L1** có mua của ông **C** 1 miếng đất hình tam giác giáp với cạnh phía Nam thửa đất số 245 của gia đình bà và diện tích đất này đã được ông **H**, bà **L1** làm nhà ở kiên cố từ trước năm 2000. Hiện nay, thửa đất số 145 đã được **UBND huyện B** cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà có tổng diện tích 84m², nhưng ông **H**, bà **L1** đã lấn chiếm 8m² nên hiện tại thửa đất này chỉ có 76m². Do đó, bà khởi kiện yêu cầu buộc ông **H**, bà **L1** phải trả lại 8m² đất đã lấn chiếm, đồng thời tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.

*** Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Xuân H và bà Lê Thị L1 thống nhất trình bày:**

Trên thực tế phần diện tích 8m² đất mà bà L2 khởi kiện và cho rằng gia đình ông, bà bà lấn chiếm là không đúng, bởi vì toàn bộ phần đất này ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C1 (ông C1 hiện đang sinh sống tại M nhưng không rõ địa chỉ) vào ngày 16/11/1995 và việc chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay giữa các bên (BL:43). Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình đã thuê thợ xây là ông Phan Văn H6, Trần Văn Đ tiến hành xây dựng công trình phụ một cách công khai và có sự chứng kiến của vợ chồng ông B, bà L2. Do đó, vào khoảng năm 2002 bà L2 và ông B cũng đã tiến hành xây dựng móng nhà bao quanh phần đất đã mua của ông C1. Hiện tại, phần móng nhà do gia đình bà L2 tự xây dựng vẫn còn tồn tại trên thửa đất, vì vậy ông bà đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần móng này để làm cơ sở giải quyết vụ án khách quan, đúng thực tế sử dụng đất của các bên. Ngoài ra ông bà cho rằng vào năm 2019-2020 ông B chồng bà L2 đã bán cho vợ chồng ông bà L2, Thấy khoảng 6m². Do đó ông, bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện.

* *Tại bản tự khai ngày 13/5/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang C trình bày:* Vào khoảng năm 1991, sau khi nhà ông bị giải tỏa để làm chợ L7 thì Ban đền bù giải tỏa có cấp lại một mảnh đất hình tam giác ngay phía sau lô đất của mẹ T (mẹ của ông), bà L3 (vợ ông H, ông L2, ông L4...Khoảng đầu năm 1992, ông có nhượng lại cho bà L3 một mảnh đất nhỏ ngay phía sau đất của chị L5 đã trúng đấu giá với số tiền 1.000.0000 đồng. Về diện tích, hình dạng phần đất đã bán ông không nhớ rõ, không có giấy tờ, bản vẽ gì mà chỉ xếp đá làm mốc giới. Cuối năm 1992, ông nhượng lại cho ông B (chồng bà L2) phần đất còn lại sau khi đã trừ phần ông đã lấy lại (phần sau lưng nhà mẹ ông) và phần đã nhượng lại cho bà L3. Với việc ông B nộp đủ phần tiền của cả mảnh đất cấp cho ông là 5.000.000 đồng. Sau khi vào làm việc tại Vũng Tàu từ năm 1992, thì năm 1994 ông đã vào Vũng Tàu sinh sống và không biết gì về chuyển nhượng đất đai và không viết giấy sang nhượng đất cho ai.

* *Những người làm chứng ông Trần Văn Đ, Phan Văn H6 đều trình bày với nội dung (BL:44-45):* Vào khoảng 07 giờ ngày 12/8/2002 âm lịch, gia đình ông H đã thuê các ông xây dựng bức tường làm ranh giới giữa hai nhà. Sau khoảng 01 giờ tiến hành đo đạc, các ông mới căng dây và xây tường ngăn cách giữa hai thửa đất trước sự chứng kiến của ông B, bà L2 và bà con lối xóm; đến nay đã 21 năm bức tường ngăn vẫn còn nguyên vẹn và không có gì thay đổi.

* *Tại giấy xác nhận đề ngày 18/12/2023 (BL:134) người làm chứng bà Lê Thị T1 trình bày:* Năm 1995, gia đình bà có mua một mảnh đất của ông Nguyễn Quang C diện tích 25m², trong đó 01 cạnh chung với mảnh đất của gia đình ông H 8m² đã mua của ông C. Mảnh đất của bà và mảnh đất ông H có phần sau tiếp giáp với móng phía sau của ông H và ông Lê Minh L2. Vào năm 2002, ông H làm nhà và xảy ra tranh chấp nhưng các bên đã đồng thuận giải quyết, chính ông B và bà L2 đứng ra cho người đo đạc, căng dây để cho gia đình ông H thuê thợ xây tường ngăn giữa hai nhà và hiện trạng đến nay không thay đổi.

*** Tại giấy xác nhận đề ngày 18/12/2023, người làm chứng ông Lê Minh L2 và bà Hoàng Thị T2 trình bày:** Năm 1992, gia đình ông bà có mua 03m² đất của ông B, bà L2 trước khi được cấp GCNQSDĐ.

*** Theo kết quả đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 28/11/2023:**

- Về vị trí đất tranh chấp:

+ Theo chỉ dẫn của bà L2 xác định thửa đất số 27 (thửa 245 cũ) có tổng diện tích 83,2m² (tính từ các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 trên sơ đồ).

+ Theo chỉ dẫn của ông H, bà L1 thì tổng diện tích sử dụng trên thực tế là 129,8m²; tính từ các điểm 2-3-4-5-6-7-11-12-13-14-15-16 trên sơ đồ. Trong đó có 21,5m² thuộc đất hành lang giao thông; tính từ các điểm 13-14-15-16 trên sơ đồ và 9,8m² mà các bên đang xảy ra tranh chấp, tính từ các điểm 2-3-4-5-6-7-12-11 trên sơ đồ (BL:93) nằm trong thửa đất số 27 (thửa 245 cũ) đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông B, bà L2.

- Về giá đất: Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Q quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 xác định đất thuộc vị trí 1, khu vực 2 nông thôn, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có giá trị đất ở: 142.000 đồng/m²; đất vườn có giá: 33.000 đồng/m².

Các tài sản hiện có trên phần diện tích 9,8m² đất tranh chấp gồm có: Mái be tầng 1, 2 xây bằng bê tông gắn liền với nhà ở của ông H, bà L1 tại tầng, diện tích mỗi sàn (2,57x1,37) x 2 x 828.000 đồng/01m²; có tổng giá trị 5.830.610 đồng. Hàng rào xây bằng bê tông cốt thép, cọc bê tông lưới B40 bao quanh (từ điểm 2-11-12-7) cao 1.8m, dài 5,5m x 1.130.000 đồng = 6.215.000 đồng; 01 cây lá vối trồng năm 2002 có giá: 171.000 đồng/cây. Toàn bộ tài sản trên do ông H và bà L1 xây dựng.

*** Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2024:** Thê hiện 01 đoạn móng nhà dài 8,40m, rộng 0,3m do gia đình ông B, bà L2 xây dựng năm 2000 tiếp giáp với phần tường rào nhà ông H, bà L1 xây dựng năm 2002.

Sau khi nhận được biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo vẽ và định giá tài sản các bên đương sự đều thống nhất và không có ý kiến yêu cầu gì thêm. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà L2 cho rằng kết quả định giá của Hội đồng định giá là quá thấp so với giá thị trường, cho nên bà L2 cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 0408.4/CT/TVĐN.QB ngày 08/4/2024 của Công ty Cổ phần Đ1 xác định 01m² đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 8) tại xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình có giá là 15.230.000 đồng/01m² và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả định giá độc lập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158; khoản 2 Điều 479 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 163,164, 166, 169 Bộ luật dân sự 2015; Điều 50 Luật đất đai 2003; các Điều 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; điểm đ Điều 12, 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; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1** trả lại 9,8m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 245 (nay là thửa đất số 27), tờ bản đồ số 11 (nay là tờ bản đồ số 8), diện tích 84m² đất ở lâu dài, tại xã H (nay là xã H), huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số phát hành: Y347790, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00280 QSDĐ/2598/QĐ-UB cho hộ ông, bà **Trần Quốc B- Lê Thị L** vào ngày 31/12/2003. Trong đó:

Buộc ông **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1** phải tháo dỡ, phá bỏ hàng rào và di dời, chặt bỏ 01 cây vôi và các tài sản khác trên diện tích 6,27m² đất (tính từ các điểm 2-3-4-12-11-2 trên sơ đồ) để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà **Lê Thị L**.

Đối với phần diện tích đất còn lại 3,5209m²(tính từ các điểm 4-5-6-12 trên sơ đồ) do có công trình xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ nên buộc ông **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1** phải trả lại giá trị đất cho bà **Lê Thị L** bằng tiền là 53.623.000 đồng.

(Kèm theo bản án là bản đồ đo vẽ thửa đất vào ngày 28/11/2023 là một phần không thể tách rời của bản án)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2024, bị đơn ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** kháng cáo cho rằng tại đơn khởi kiện của bà **Lê Thị L** chỉ yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại diện tích đất lấn chiếm là 8m² nhưng Tòa án sơ thẩm buộc vợ chồng ông bà phải trả 9,8 m² là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng bản giá đất của UBND tỉnh Q mà áp dụng giá của Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ1 do nguyên đơn cung cấp làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, án sơ thẩm không tuyên vợ chồng ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 3,5209m² là thiếu sót, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung nội dung này vào phần quyết định để đảm bảo việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1**:

[1.1]. Về nội dung cho rằng tại đơn khởi kiện của bà **Lê Thị L** chỉ yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại diện tích đất lần chiếm là 8m^2 nhưng Tòa án sơ thẩm buộc vợ chồng ông bà phải trả $9,8\text{m}^2$ là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xét thấy:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà **L** xác định vợ chồng ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** lần chiếm diện tích đất của bà là 8m^2 . Tuy nhiên ngày 28/11/2023, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 27 và thửa đất số 46 tờ bản đồ số 8, xác định diện tích đất lần chiếm và tranh chấp là $9,8\text{m}^2$. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** trả $9,8\text{m}^2$ cho bà **L** là đúng pháp luật, không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[1.2]. Về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng bản giá đất của **UBND tỉnh Q** mà áp dụng giá của Chứng thư thẩm định giá của **Công ty cổ phần Đ1** do nguyên đơn cung cấp làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà; xét thấy:

- Đối với giá trị đất thì tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 28/11/2023 (BL:94-95); trong đó có giá trị về đất theo kết luận của Hội đồng định giá là 142.000.000 đồng/ 01m^2 . Nhưng tại phiên tòa 21/3/2024 phía nguyên đơn lại có ý kiến phản đối cho rằng giá đất của Hội đồng định giá theo tổ tụng dân sự là quá thấp và đề nghị tạm ngưng phiên tòa để cung cấp giá thị trường. Ngày 08/4/2024, nguyên đơn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 0408.4/CT/TVĐN.QB của **Công ty Cổ phần Đ1** xác định 01m^2 đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 8) tại **xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình** có giá là 15.230.000 đồng/ 01m^2 và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả định giá độc lập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy, theo quy định của pháp luật thì tại thời điểm xét xử Tòa án phải căn cứ vào giá thị trường để làm cơ sở giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Như vậy, Hội đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 khi thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là không sát với giá trị trường nên áp dụng kết quả định giá độc lập do nguyên đơn cung cấp, được **Công ty Cổ phần Đ1** là đơn vị có tư cách pháp nhân, có đủ điều kiện tiêu chuẩn để thực hiện việc định giá. Mặt khác, kết luận định giá của Công ty đưa ra là có căn cứ và phù hợp với giá thị trường tính đến thời điểm xét xử vụ án, nên án sơ thẩm chấp nhận để làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/9/2024, ông **Hồ Xuân H** yêu cầu được định giá lại diện tích đất tranh chấp.

- Ngày 08/10/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định số 10/2024/QĐ-UTTP, ủy thác đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thực hiện việc định giá lại;

- Tại Biên bản thỏa thuận lựa chọn trung tâm định giá ngày 22/10/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình lập; trong đó bà **Lê Thị L1** (bị đơn) nhất trí lựa chọn **Công ty TNHH T3 – Chi nhánh Đ2** để định giá lại. Nguyên đơn bà **Lê Thị L** đề nghị giữ nguyên kết quả định giá trước đây; tuy nhiên cũng đồng ý nếu bị đơn muốn định giá lại và lựa chọn trung tâm định giá nào thì tùy bị đơn. Nhưng sau đó bà **Lê Thị L1**, ông **Hồ Xuân H** cho rằng chi phí thẩm định quá cao nên từ chối không yêu cầu thẩm định giá lại.

- Tại Đơn kiến nghị ngày 04/11/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Lê Thị L1**, đề nghị lấy giá do Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thực hiện công giá do **Công ty Đ1** độc lập trước đây chia đôi; tuy nhiên yêu cầu này không được phía nguyên đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà **Lê Thị L1**, ông **Hồ Xuân H**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1.3]. Án sơ thẩm buộc vợ chồng ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** trả giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 3,5209m² cho bà **Lê Thị L**, nhưng không tuyên vợ chồng ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 3,5209m² nêu trên là thiếu sót, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung nội dung này vào phần quyết định để đảm bảo việc thi hành án.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông **H**, bà **L1** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên đủ điều kiện được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1** trả lại 9,8m² đất lấn chiếm tại thửa đất số 245 (nay là thửa đất số 27), tờ bản đồ số 11 (nay là tờ bản đồ số 8), diện tích 84m² đất ở lâu dài, tại xã **H** (nay là xã **H**), huyện **B**, tỉnh **Quảng Bình** đã được **UBND huyện B**, tỉnh **Quảng Bình** cấp GCNQSDĐ số phát hành: Y347790, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00280 QSDĐ/2598/QĐ-UB cho hộ ông, bà **Trần Quốc B- Lê Thị L** vào ngày 31/12/2003. Trong đó:

Buộc ông **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1** phải tháo dỡ, phá bỏ hàng rào và di dời, chặt bỏ 01 cây vôi và các tài sản khác trên diện tích 6,27m² đất (tính từ các điểm 2-3-4-12-11-2 trên sơ đồ) để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà **Lê Thị L**.

Đối với phần diện tích đất còn lại 3,5209m²(tính từ các điểm 4-5-6-12 trên sơ đồ) do có công trình xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ nên buộc ông **Hồ Xuân H** và bà **Lê Thị L1** phải trả lại giá trị đất cho bà **Lê Thị L** bằng tiền là 53.623.000 đồng. Vợ chồng ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 3,5209m² (tính từ các điểm 4-5-6-12 trên sơ đồ).

(Kèm theo bản án là bản đồ đo vẽ thửa đất vào ngày 28/11/2023 là một phần không thể tách rời của bản án).

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị và được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông **Hồ Xuân H**, bà **Lê Thị L1** được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Tào

