

Bản án số: 01/2025/DS-PT
Ngày 06/01/2025

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản
là đất bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Phương Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tân; Bà Lê Thị Tố Như.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: ông Nguyễn Văn Khánh - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Văn Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 24/2024/TLPT-DS ngày 08/11/2024 về việc “Đòi lại tài sản là đất bị lấn chiếm”.

Do bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1950; Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1950 cùng Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Y, Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Q: ông Lê Quang T, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm: 1962; Bà Lê Thị L, sinh năm 1958, cùng Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Y, Thanh Hóa. Vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 và bà L: Anh Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1994. Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Y, Thanh Hóa. Có mặt;

- **Người làm chứng:** Anh Lê Thế T3, sinh năm 1973; Hiện là Công chức địa chính xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt;

Anh Nguyễn Trọng T4, sinh năm 1982; Hiện là Công chức địa chính Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2024, bản tự khai ngày 25/4/2024, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang T trình bày:

Vợ chồng ông có 01 thửa đất ở số 256, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã Đ đo đạc năm 2013, diện tích 541,9 m², địa chỉ thửa đất: Thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Quá trình sử dụng, đến tháng 8/2020 gia đình ông Nguyễn Hữu T1 ở thửa đất giáp cạnh thửa đất của gia đình ông có ý định xây nhà, đã mời địa chính xã về đo đạc xác định mốc giới. Sau đó, ông thấy ông T1 thuê máy đào móng, mức hết mốc giới lấn sang phần đất của gia đình ông.

Thấy vậy, ông đã làm đơn đề nghị, Chủ tịch UBND xã Đ đã cử ông T3 và ông T4 địa chính xã đến thì xác định có dấu hiệu gia đình ông T1 xây lấn sang đất của gia đình ông, nhưng ông T1 không thừa nhận, chửi bới và tiếp tục xây.

Cá nhân ông không đề nghị ông T3 và ông T4 đo, ông T1 tự gọi ông T3 và ông T4 đến đo.

Ông tiếp tục làm đơn yêu cầu thì Chủ tịch UBND xã đã thành lập đoàn để xác minh và xác định gia đình ông T1 đã xây lấn sang đất của gia đình ông vài chục phân. Đến ngày 01/11/2022 UBND xã mời 02 gia đình đến hoà giải thì hai gia đình đã thống nhất về phía đông gia đình ông T thiếu 35cm, ông T1 đồng ý. Đến sáng ngày 02/11/2022 ông T1 lại sang nhà ông nói nhà ông T1 không làm nhà lấn sang đất nhà ông, không thống nhất như nội dung hoà giải trước đó.

Sau đó, vụ việc đã được chính quyền xã Đ và UBND huyện giải quyết hoà giải nhiều lần nhưng 2 bên gia đình vẫn không thống nhất được, nên đã hướng dẫn ông khởi kiện tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân huyện Yên Định.

Do hai bên không tự thương lượng giải quyết được nên ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Định những vấn đề sau: Buộc gia đình ông T1 phải phá dỡ toàn bộ tường rào, mái văng xây sang đất của gia đình ông trên phần đất xây lấn chiếm, trả lại đất theo đúng mốc giới, ranh giới nguyên trạng ban đầu xây lấn sang phần đất của gia đình ông. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, Biên bản hoà giải ngày 13/8/2024, bị đơn là ông Nguyễn Hữu T1 và người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, bà L thống nhất trình bày:

Gia đình ông T1 có thửa đất số 282, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã Đ đo đạc năm 2013, diện tích 207,8 m², địa chỉ thửa đất: Thôn D, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Thửa đất của gia đình có cạnh phía bắc giáp thửa đất số 256 của gia đình ông Lê Quang T. Hiện gia đình ông T đang tranh chấp với gia đình ông T1 và cho rằng gia đình ông T1 đang xây tường rào lấn sang đất của gia đình ông T.

Ông T1 thấy ông T khởi kiện gia đình ông như vậy là không có căn cứ, vì trước khi gia đình ông xây dựng có mời 02 địa chính xã là anh Nguyễn Trọng T4 và anh Lê Văn T5 đến đo và xác định mốc giới. Chính tay ông Lê Quang T là

người cầm dây đo với địa chính xã. Công trình gia đình ông T1 đã làm xong từ năm 2021, đến nay đã là năm thứ 3 thì gia đình ông T mới khởi kiện gia đình ông. Do đó ông T1 không đồng ý với việc khởi kiện của ông T, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2024 của người làm chứng anh Nguyễn Trọng T4 trình bày:

Anh xác nhận anh và anh Lê Văn T5 có đến xem xét mốc giới đất theo yêu cầu của gia đình ông T1. Khi đó các anh có mời các hộ liền kề đến để tham gia. Đối với gia đình ông T có đất giáp về phía bắc với đất của gia đình ông T1 cũng được mời ra để xem xét mốc giới.

Hai hộ ông T1 và ông T thống nhất xác định mốc giới: Về phía tây bắc đang có tường cũ nên mốc giới là mốc của tường cũ; về phía đông bắc đang còn gốc cây rươi, nên các bên thống nhất lấy gốc cây rươi làm mốc.

Sau khi các anh tiến hành đo đạc thì mốc giới mà các bên đã chỉ phù hợp với diện tích của các bên được cấp và đang sử dụng. Do các bên đồng ý thống nhất và không có ý kiến gì nên các anh không lập biên bản xác định mốc giới. Sau đó gia đình ông T1 đã thực hiện việc xây dựng trên thực địa.

Đến khi gia đình ông T1 đổ xong phần móng của nhà và tường rào thì ông T mới làm đơn yêu cầu giải quyết việc gia đình ông T1 xây lấn sang đất của ông. Từ đó phát sinh tranh chấp, chính quyền địa phương đã mời các hộ lên hoà giải nhiều lần, các hộ cũng đã thống nhất phương án hoà giải và cam kết không khiếu kiện, nhưng chỉ được một thời gian thì ông T lại tiếp tục có đơn yêu cầu giải quyết.

Tháng 10/2021 anh chuyển công tác, nên sự việc sau này diễn biến tranh chấp của 2 gia đình như thế nào anh không được biết. Ngoài các nội dung đã trình bày anh không còn khai gì thêm.

Tại phiên toà ông T vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phía bị đơn trình bày: Gia đình ông T1 không cố ý lấn chiếm đất của gia đình ông T, trước khi xây dựng gia đình ông T1 đã mời địa chính xã vào để đo đạc, thống nhất mốc giới với gia đình ông T thì mới tiến hành đào móng làm nhà. Quá trình giải quyết tại UBND xã nhiều lần 2 gia đình đã thoả thuận được với nhau, nhưng chỉ được ít ngày thì ông T lại tiếp tục làm đơn tranh chấp đến UBND xã Đ gây rất nhiều bức xúc cho gia đình ông T1. Nay ông T khởi kiện tại Toà án, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Yên Định đã: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 155, khoản 2 Điều 164, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; điểm m khoản 1 Điều 28, Điều 133, Điều

236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Q.

1. Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị L phải trả cho ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Q giá trị quyền sử dụng đất diện tích $6,95 \text{ m}^2 = 7.590.000$ đồng (*Bảy triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng*) mà gia đình ông T1 đã xây lấn sang đất của gia đình ông T.

Không buộc gia đình ông T1 phải tháo dỡ các công trình là tường rào và mái văng nhà 2 tầng của gia đình ông T1 đã xây sang phần đất của gia đình ông T.

Gia đình ông Lê Quang T và gia đình ông Nguyễn Hữu T1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, thể hiện tại Sơ đồ bản vẽ mặt bằng hiện trạng kèm theo bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 02/10/2024 nguyên đơn ông Lê Quang T kháng cáo: yêu cầu được lấy lại phần đất mà hộ ông T1 lấn chiếm chứ ông không lấy bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T công nhận gia đình ông T1 lấn chiếm diện tích $6,95\text{m}^2$ vị trí như bản vẽ tại bản án sơ thẩm đã tuyên. Ông kháng cáo là do cấp sơ thẩm xác định ông T1 phải trả cho ông số tiền 7.590.000 đồng là quá thấp, nếu ông T1 trả 60.000.000đ thì ông không kháng cáo đòi ông T1 trả lại đất nữa;

Anh T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà Q cho rằng quan điểm của ông T là không nhất quán, số tiền 60.000.000đ với $6,95\text{m}^2$ là quá lớn, không phù hợp. Anh chấp nhận trả cho ông T 18.000.000đ;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về trình tự tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quy định của BLTTDS;

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại $6,95\text{m}^2$ đất mà bị đơn lấn chiếm, không chấp nhận lấy tiền như cấp sơ thẩm đã tuyên là do nguyên đơn cho rằng giá trị tiền quá thấp, không tương xứng với diện tích $6,95\text{m}^2$ đất. Tại phiên tòa bị đơn đưa ra mức tiền 18.000.000đ là hợp lý nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Lê Quang T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định theo hướng : Tăng tiền đất phải trả nguyên đơn là 18.000.000đ.

Về án phí DSPT: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí DSPT và án phí DSST;

(Có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về trình tự kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Quang T làm trong thời hạn luật định. Tại phiên toà phúc thẩm ông T không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên kháng cáo của ông T được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nguồn gốc đất và lịch sử sử dụng đất của các bên thể hiện:

+ Hồ sơ 299 hộ ông T(tên C) sử dụng 450m²; ông T1(tên Kháng) 384m²;

+ Hồ sơ 2010 hộ ông T 520m²; ông T1 203m²;

+Hồ sơ 2013 ông T 541m²; ông T1 207,8m².

Năm 2017 ông T được cấp GCNQSDĐ là 541,9m²; năm 2002 ông T1 được cấp GCN 203m²;

Tại phiên thẩm định ngày 22/7/2024: ông T 529,34m² và ông T1 222,85m².

Xác định diện tích lấn chiếm là 6,95m².

Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào hồ sơ địa chính 2013 để xác định diện tích đất mà ông T1 đang lấn chiếm của ông T 6,95m² trên cơ sở số liệu tại hồ sơ địa chính 2013 là hoàn toàn có căn cứ. Vì hồ sơ địa chính 2013 được đo vẽ theo hệ tọa độ VN 2000 là hệ tọa độ quốc gia, và là hệ tọa độ duy nhất được sử dụng, được áp dụng thống nhất trong đo đạc để xây dựng hệ thống tọa độ các cấp hạng, bản đồ địa hình cơ bản, bản đồ nền, bản đồ địa chính, bản đồ hành chính quốc gia và các loại bản đồ chuyên đề khác.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn: Ông T hoàn toàn thống nhất với diện tích đất đã tranh chấp. Tuy nhiên, ông không đồng ý nhận tiền, ông đòi lại diện tích đất là 6,95m² đã bị gia đình ông T1 lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày lý do đòi lại đất là do cấp sơ thẩm xác định giá trị bằng tiền của 6,95m² là 7.590.000đ là quá thấp, theo ông phải từ 50 đến 60.000.000đ là phù hợp, và được như thế thì ông sẽ không yêu cầu nhà ông T1 trả lại đất nữa.

HĐXX thấy rằng: Bản chất kháng cáo của ông T không phải đòi lại đất để xây dựng công trình cho gia đình hay sự lấn chiếm đất phía nhà ông T1 làm ảnh hưởng đến nhà cửa, hoa màu của gia đình ông, mà do việc định giá đất thấp. Tuy nhiên tại phiên định giá tài sản ông có mặt và đồng ý với giá (1.092.000đ/1m²) ông ký vào biên bản và từ thời điểm định giá ngày 22/7/2024 cho đến khi xét xử sơ thẩm ngày 20/9/2024 ông không hề có ý kiến về giá; Mặt khác, tại sơ đồ đo vẽ, xác định diện tích lấn chiếm có kích thước dài 17,98m trong đó có đoạn rộng nhất là 0,54m và đoạn hẹp nhất là 0,22m và phần mái văng(xino) tầng 2 của ngôi nhà ông T1 đưa ra ông T khoảng 40cm với tổng diện tích 6,95m² thì giá 1.092.000đ/1m² là phù hợp. Quá trình ông T1 làm nhà ông cũng biết và ở vị trí tranh chấp gia đình ông T1 đã đặt hệ thống nước cho căn nhà xây dựng kiên cố ổn định, nếu phá dỡ sẽ gây tổn thất lớn đến công trình và cũng không hỗ trợ

thêm giá trị sử dụng cho phần đất liền kề nhà ông T. Nên cấp sơ thẩm buộc ông T1 trả bằng tiền là thỏa đáng.

Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn đề nghị được thỏa thuận với mức tiền 18.000.000đ.

Xét thấy, với diện tích và hình thể đất ở vị trí nông thôn bị lấn chiếm như trên, để đảm bảo tình làng nghĩa xóm, tình đoàn kết lâu dài thì ý kiến bị đơn đưa ra là phù hợp nên HĐXX chấp nhận;

Do đó, chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định theo hướng : Tăng tiền đất phải trả nguyên đơn là 18.000.000đ.

3. Về án phí DSPT: Bị đơn là người cao tuổi không phải chịu án phí DSST và án phí DSPT; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật nên không xem xét;

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH :

1. Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Xử: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số số 14/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định như sau :

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 155, khoản 2 Điều 164, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; điểm m khoản 1 Điều 28, Điều 133, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Q.

1. Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị L phải trả cho ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Q giá trị quyền sử dụng đất diện tích 6,95 m² mà gia đình ông T1 đã xây lấn sang đất của gia đình ông T bằng: 18.000.000đ (*mười tám triệu đồng*).

Không buộc gia đình ông T1 phải tháo dỡ các công trình là tường rào và mái văng nhà 2 tầng của gia đình ông T1 đã xây sang phần đất của gia đình ông T.

Gia đình ông Lê Quang T và gia đình ông Nguyễn Hữu T1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, thể hiện tại Sơ đồ bản vẽ mặt bằng hiện trạng kèm theo bản án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không tự nguyện thi

hành, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội: Ông Lê Quang T và ông Nguyễn Hữu T1 không phải chịu án phí DSPT và án phí DSST;

3. Các quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- TAND, VKSND huyện Yên Định
- Chi cục Thi hành án DS huyện Yên Định;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Phương Thanh