TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2023/DS-PT
Ngày 28- 9 -2023
"*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời cây trồng vật kiến trúc trên đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà
Các Thẩm phán Ông Lê Đình Nam
Ông Phan Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2023/TLPT-DS ngày 4 tháng 8 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời cây trồng vật kiến trúc trên đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS -ST ngày 3 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự :

1.*Nguyên đơn:* Anh Lê Chí C; đại chỉ: Đường L, tổ H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. có mặt

2.*Bị đơn:* Bà Trần Thị T; địa chỉ: tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. có mặt.

3.Người kháng cáo: Bị đơn là bà Trần Thị T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Nguyên đơn là anh Lê Chí C trình bày:

Năm 2003, bà Trần Thị T và bà Mạc Thị D có mua chung 01 mảnh đất, sau đó bà T làm thủ tục và tách ra làm 03 thửa, bà T 01 thửa, bà D 02 thửa là thửa đất số 619, tờ bản đồ số 23 diện tích 345m^2; thửa đất 621, tờ bản đồ số 23, diện tích 600m^2, đều tại Tổ A, phường A, Tx A, Gia Lai; Năm 2020, bà Mạc Thị D chuyển nhượng lại 02 thửa đất cho bà Trần Thị Kim N; Năm 2021 , bà Trần Thị Kim N chuyển nhượng lại 02 thửa đất 619 và 621, tờ bản đồ số 23 nêu trên cho tôi. Nhưng

khi tôi đến đo đạc tại 02 thửa đất này thì bà Trần Thị T đã tự ý rào chắn và sử dụng trên 02 thửa đất đã cấp cho tôi. Tôi đã khiếu nại, tranh chấp gửi đến UBND phường A, nhưng hòa giải không thành, tôi đã làm đơn khởi kiện ra tòa. Tại phiên xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc Phần đất tranh chấp thuộc thửa 619, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 346785 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 21/12/2021 cho Lê Chí C, đất có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp thửa 07a của bà T dài 21,08m.

- Phía Tây giáp đường đất dài 8,3m + 5,79m.

- Phía Nam giáp đất anh C dài 18,11m.

- Phía Bắc giáp đường đất dài 10,02m. Diện tích: 241,2m^2.

Vật kiến trúc trên đất gồm: Mái hiên do bà T cây dựng: Diện tích 3,2m^2, Trị giá 169.600đ. Cây cối trên đất do bà T trồng gồm:

+ 07 Cây Huỳnh đàn trị giá 7 x 385.000đ = 2.695.000đ.

+ 01 cây Sanh trị giá 138.000đ.

+ 01 cây Xoài trị giá 266.200đ.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 621, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 346786 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 21/12/2021 cho Lê Chí C, đất có vị trí

- Phía Đông giáp đất bà T sử dụng dài 11,69m

- Phía Tây giáp thửa số 7a của bà T dài 24,41m.

- Phía Nam giáp đất bà T đang sử dụng dài 16,28m.

- Phía Bắc giáp đất của anh C dài 56,64m + 14,53m. Diện tích: 307,1m^2.

- Chuồng heo, tường xây gạch, nền láng xi măng, mái lợp tole, xây năm 2009, diện tích: 19,6m^2. Trị giá 1.937.460đ.

- Cây cối trên đất do bà T trồng:

+ 01 bụi tre măng trị giá 246.000đ

+ 01 cây nhãn trị giá 896.000đ

+ 01 cây ổi trị giá 312.000đ

+ 04 cây bạch đàn trị giá 4 x 14.300đ = 57.200đ.

Tôi yêu cầu bà Trần Thị T phải trả phần đất đã lấn chiếm đồng thời tháo dỡ vật, công trình kiến trúc, di dời cây trồng trên phần đất lần chiếm tại thửa số 619, tờ bản đồ số 23 với diện tích: 241,2m^2 và thửa số 621, tờ bản đồ số 23 với diện tích: 307,1m^2. Giống như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ mà Hội đồng XXTĐ đã đo vẽ ngày 20/9/2022.

2.*Bị đơn là bà Trần Thị T trình bày:*

Tôi không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đất tôi, tôi sử dụng, tôi không trả ai hết. Từ khi tôi mua đất và sử dụng là năm 2004, tôi đã ra cất nhà ở đó, lúc tôi đến ở chỗ đó chỉ là đám rừng, phía trước và phía sau tôi khai phá thêm, lúc đó có giao thông hào tôi phải san lấp, cuốc san phẳng các gò mối, bụi gai mắc mèo mới rào ở như ngày nay, khi tôi làm cũng có địa chính xuống đo đạc, cắm

mốc, nay có dư đất phía trước và sau nếu Nhà nước có mở đường tôi sẽ hiến, chứ tôi không đồng ý trả lại cho ông C. Khi ông C mua đất, ông C cũng thấy nhà tôi đã cất, chuồng heo, rào tôi đã làm. Nay ông C mua thiếu đất thì hỏi người bán, sao đi kiện tôi. Tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

3. Người làm chứng bà Mạc Thị D tại phiên tòa trình bày:

Năm 2003, bà Trần Thị T và tôi có mua chung 01 mảnh đất của bà Võ Thị H, sau đó bà T làm thủ tục và tách ra làm 03 thửa, bà T 01 thửa nằm ở giữa -là thửa đất số 7a tờ bản đồ số 9; Tôi 02 thửa là thửa đất số 7b, diện tích 345m^2 và 7c diện tích 600m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 619 và thửa 621, đều tờ bản đồ số 23) tại: Tổ A, phường A, Tx A, Gia Lai. Quá trình sử dụng, bà T tự ý làm hàng rào, xây nhà, trồng cây trên đất cấp cho tôi mà không hỏi ý kiến tôi, không xin phép chính quyền; khi tôi chuyển nhượng lại đất, nay anh Lê Chí C đang đứng tên trong GCN, địa chính xuống đo thì bà T đã lấn cả lên hai thửa đất mà nhà nước đã cấp quyền sử dụng cho anh C. Theo ý kiến tôi, đề nghị Tòa căn cứ vào sơ đồ địa chính đã cấp, ai sử dụng sai phải hoàn trả.

4.Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS -ST ngày 3 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, các điều 157, 165, khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Chí C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời cây trồng, vật kiến trúc trên đất với bà Trần Thị T;

-Buộc bà Trần Thị T phải giao trả cho anh C phần đất lấn chiếm diện tích 241,2m2 thuộc thửa 619 và phần đất diện tích 307,1m2 thuộc thửa 621, tờ bản đồ số 23, đất tại Tổ A, phường A thị xã A, Gia lai.

-Buộc bà T tháo dỡ phần mái hiên có diện tích 3,2m2 nằm trên thửa 619 và tháo dỡ phần diện tích chuồng heo 19,6m2 nằm trên thửa đất 621, tờ bản đồ số 23 nêu trên; Di dời cây trồng, vật kiến trúc khác nằm trên phần diện tích đất mà bà T lấn chiếm của thửa 619, 621, tờ bản đồ số 23 nêu trên, để giao trả diện tích đất lấn chiếm cho anh Lê Chí C.

(Sơ đồ, vị trí cụ thể phần đất lấn chiếm phải giao trả theo sơ đồ do Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ lập có sơ đồ kèm theo bản án này).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; thông báo quyền thoả thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13-7-2023, bị đơn là bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

5.Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, bị đơn cho rằng mình sử dụng đất đúng vị trí, không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

1.Về nguồn gốc của thửa đất:

Thửa đất của nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc là mua lại của bà Võ Thị H, lúc bán đất thì bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua thì bà T, bà D đã lập hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 172033 thửa đất số 7a, tờ bản đồ số 09 với diện tích 945m2. Bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 172032 đối với thửa đất số 7b, 7c, tờ bản đồ số 09 với diện tích tổng diện tích là 945m2, thửa 7b diện tích 345m2, thửa 7c diện tích 600m2. Sau đó bà D chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Kim N, ông Lê Thành H1.

Ngày 11-11-2021 bà N, ông H1 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn hai thửa đất đã mua của bà D. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên với diện tích, tứ cận đúng như trích lục thửa đất đã cấp cho bà D.

2. Về vị trí và diện tích đất mà bà T sử dụng:

2.1. Về vị trí đất:

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20-9-2022 thì bà T đã sử dụng đất sai vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà T thì bà đã sử dụng đất đúng vị trí, kích thước như cán bộ địa chính đã cắm mốc nhưng lại không đưa ra được chứng cứ, chứng minh có việc đo đạt, cắm mốc giao đất như bà đã

khai. Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 30-11-2022 thì bà D trình bày *"..khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G có xuống đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi và bà T, sau khi cấp thì không tiến hành giao đất, cũng không thông báo kết quả đo đạc*". Như vậy, lời khai của bà T cho rằng bà sử dụng đất theo đúng vị trí mà cán bộ địa chính cắm mốc là không đúng.

Ngoài ra, bà T còn cho rằng bà đã xây dựng nhà ở hơn 20 năm nay. Việc Nhà nước cấp trích lục thửa đất cho bà như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong kết quả đo đạc của hội đồng thẩm định ngày 20-9-2022 là không đúng hiện trạng bà sử dụng từ xưa đến nay. Thấy rằng, bà T là người trực tiếp đi mua đất của bà H, cũng là người làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi bà T được cấp GCNQSDĐ bà T không khiếu nại gì về việc sơ đồ thửa đất cấp cho bà trong GCNQSDĐ là không đúng vị trí, hay kích thước thửa đất bà đã nhận chuyển nhượng từ bà H nhưng lại cho cho rằng trích lục của thửa đất không đúng là mâu thuẫn với chính lời khai của mình. Hơn nữa, ngày 23-4-2004, Chủ tịch ủy ban nhân dân thị xã A đã ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi: "*xây dựng nhà ở không có giấy phép xây dựng- sử dụng đất nông nghiệp để làm nhà ở*", và đồng thời *"Buộc bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm; khôi phục lại tình trạng đất trước khi bị thay đổi*". Nhưng bà T chưa chấp hành, vẫn tiếp tục xây dựng trái phép, lấn chiếm đất.

Do đó, ý kiến của bà T cho rằng mình sử dụng đất đúng vị trí là không có cơ sở.

2.2. Về diện tích đất bà T sử dụng:

Bà T đang sử dụng 1.437,8m^2 lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 945m^2. Bà T cho rằng việc bà sử dụng diện tích đất lớn hơn là do bà tự khai phá. Nhưng theo trích lục của của thửa đất mà bà H chuyển nhượng thì thửa đất của bà T nằm ở giữa hai thửa đất của anh C. Phần diện tích đất mà bà cho rằng bà khai phá thêm lại nằm trong hai thửa đất số 7b (thửa đất số 619) và thửa đất số 7c (thửa đất số 621).

+ Phần lấn sang thửa 619, tờ bản đồ số 23 diện tích là: 241,2m^2.

+ Phần đất bà T sử dụng lấn sang thửa số 621, tờ bản đồ số 23, diện tích: 307,1m^2.

*3. Về yêu cầu xem xét thẩm định lại của bà T thấy rằng:*Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21-9-2023. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có kết quả giống như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã A.

Từ những nhận định trên, xét không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thâm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 3 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.

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS -ST ngày 3 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, các điều 157, 165, khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Chí C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời cây trồng, vật kiến trúc trên đất với bà Trần Thị T;

-Buộc bà Trần Thị T phải giao trả cho anh C phần đất lấn chiếm diện tích 241,2m^2 thuộc thửa 619 và phần đất diện tích 307,1m^2 thuộc thửa 621, tờ bản đồ số 23, đất tại Tổ A, phường A thị xã A, Gia lai.

-Buộc bà T tháo dỡ phần mái hiên có diện tích 3,2m^2 nằm trên thửa 619 và tháo dỡ phần diện tích chuồng heo 19,6m^2 nằm trên thửa đất 621, tờ bản đồ số 23 nêu trên; Di dời cây trồng, vật kiến trúc khác nằm trên phần diện tích đất mà bà T lấn chiếm của thửa 619, 621, tờ bản đồ số 23 nêu trên, để giao trả diện tích đất lấn chiếm cho anh Lê Chí C.

(Sơ đồ, vị trí cụ thể phần đất lấn chiếm phải giao trả theo sơ đồ do Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ lập có sơ đồ kèm theo bản án này).

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.524.500đ (Tám triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Anh Lê Chí C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm Hoàn trả cho anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000đ, theo biên lai tạm ứng án phí số 0011824 ngày 22/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

1.3. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.700.000đ, Buộc bị đơn bà T phải chịu toàn bộ chi phí này. Anh Lê Chí C đã chi tạm ứng toàn bộ chi phí này, do đó bà Trần Thị T phải hoàn trả cho anh C số tiền tạm ứng chi phí này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trong giai đoạn phúc thẩm bà T phải chịu toàn bộ chi phí này nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp bà T đã nộp đủ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0006770 ngày 17-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia lai. Bà T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3.Trường hợp 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 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 dịnh tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND thị xã A;*
- *VKSND thị xã A;*
- *Chi cục THA dân sự thị xã A;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Lê Văn Hà