

Bản án số: 191/2017/DS-PT
Ngày: 10-10-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Thi
Ông Cao Quốc Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2017/QĐ-PT ngày 28/9/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Ngô Quang T, sinh năm 1957
2. Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1962

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Hồng C, sinh năm 1950
2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1950

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Hồng C.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Ngô Quang T và bà Hoàng Thị V thống nhất trình bày: Nguồn gốc nhà đất là do ông bà nhận chuyển nhượng vào năm 1992 của ông Vũ Duy T1 (đã chết) với chiều ngang 5m chiều dài 50m diện tích đất 250m². Ông bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã Rạch Giá (nay là thành phố Rạch Giá) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 19/UB-GP ngày 21/4/1992 với diện tích như trên. Năm 2000 ông bà nhận chuyển nhượng thêm từ ông Vũ Đình X (đã chết) 01m ngang kéo dài liền kề với nhà của ông X. Sau đó vợ chồng ông bà đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061139 ngày 23/4/2003 với diện tích 251,7m² và được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 244322 ngày 07/3/2003 với diện tích 11,3m².

Lúc nhận nhà từ ông T1 thì hiện trạng là căn nhà cấp 4 và hàng rào có sẵn, ông T1 có chừa ra 3 tấc đất để mở cửa sổ phía bên giáp ranh. Đất giáp ranh bên ông C, bà N lúc đó là đất trống, chưa có nhà và vợ chồng ông C cũng chưa đến ở. Năm 1996 vợ chồng ông C đến sống và cất nhà nhưng cũng không nói gì đến hàng rào. Sau khi đến ở ông C có xin ông bà tráng nền 3 tấc cho sạch sẽ vì phần nhà bếp không có hàng rào, hàng rào chỉ có ở phía trước sân. Khi ông C, bà N xây nhà lại thì ông T đang công tác ở HT ít về nhà nên không biết ông C, bà N xây nhà bếp là lấn luôn phần 3 tấc ngang và kéo dài 8m, lấy luôn phần tường của nhà ông bà để làm nhà bếp.

Năm 2011 ông bà tiến hành xây dựng mới căn nhà theo giấy phép xây dựng số 287/GPXD ngày 18/5/2011. Trước khi xây dựng ông bà có tiến hành đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện sự việc. Ông bà đã yêu cầu ông C, bà N tháo dỡ nhà bếp, trả lại diện tích đất lấn chiếm, khi đó ông C xác nhận có lấn qua đất của ông bà và đồng ý di dời, nhưng khi về bàn với bà N thì không đồng ý nữa. Lúc xây nhà lại ông bà có nâng hàng rào lên cao thì phía ông C, bà N không có ngăn cản hay phản đối gì.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2013 có chiều ngang trước 0,2m ngang sau 0,2m; chiều dài 7,10m tính từ điểm 15,90m (đã trừ lộ giới) kéo dài đến mét thứ 23. Ông bà không đồng ý bồi thường thiệt hại cho

ông C, bà N, cũng không đồng ý nhận giá trị phần đất này vì đến nay ông bà vẫn chưa hoàn thành giấy phép xây dựng nhà, hợp thức hóa giấy chủ quyền nhà đất và tiền công trình xây dựng.

Ông Bùi Hồng C và bà Trần Thị N thống nhất trình bày: Nguồn gốc đất của ông bà trước đây là của ông Vũ Đình X chuyển nhượng cho ông Vũ Trường Y, đến năm 1990 ông Y chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất với diện tích 467,20m² cho ông bà. Đến năm 2004 ông bà cùng ông Y làm thủ tục sang tên rồi chuyển đổi 300m² đất vườn thành đất ở do ông bà cùng đứng tên, còn lại 167,29m² đất vườn do bà N đứng tên, được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/02/2004.

Khi mua đất không tiến hành đo đạc thực tế, lúc đó ông X và ông Y chỉ ranh giới đất. Phía bên giáp đất ông Nguyễn Duy Q, ông bà cắm mốc bằng cột cây tràm, hiện nay ông Q đã xây hàng rào. Bên còn lại giáp đất ông T, bà V. Lúc này ranh giới phía trước giữa hai phần đất là hàng ba xây gạch, vách lá; phía sau đất có cột đá qua gốc cây dừa. Năm 1991 ông T mua nhà về ở hai bên không có đo đạc lại diện tích đất và ranh giới.

Đến tháng 5/2011 ông T tiến hành xây dựng lại nhà nhưng bức tường nhà cũ vẫn còn chiều cao khoảng 40cm, chiều dài khoảng 10m. Đến lúc này hai bên mới tiến hành đo đạc lại diện tích đất theo ranh giới đã cắm mốc trước đây thì diện tích đất của ông bà bị thiếu chiều ngang trước 18cm, chiều ngang sau 60cm, chiều ngang giữa vừa đủ 9,50m, chiều dài thì không thiếu.

Ông bà thống nhất vị trí và diện tích đất tranh chấp được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2013. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V vì ông bà không có lần đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi tháo dỡ công trình trên đất.

Tại bản án sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố D đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang T, bà Hoàng Thị V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Bùi Hồng C, bà Trần Thị N.

- Công nhận phần đất tranh chấp diện tích 1.42m² thuộc quyền sử dụng của ông T, bà V theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061339 ngày 23/4/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X244322 ngày 07/3/2003 của Ủy ban nhân dân

thị xã D cấp. Án sơ thẩm có nêu chiều dài các cạnh và vị trí tiếp giáp theo sơ đồ bản vẽ.

- Buộc ông C, bà N phải di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất được công nhận cho nguyên đơn.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 11/8/2017, ông Bùi Hồng C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ngô Quang T và bà Hoàng Thị V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn ông Bùi Hồng C không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Kiểm sát viên kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp được xác định là một phần ranh giới tiếp giáp giữa nhà đất đường B của ông Bùi Hồng C, bà Trần Thị N với nhà đất đường B của ông Ngô Quang T, bà Hoàng Thị V. Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố D (BL 149-152) xác định diện tích đất tranh chấp là 1.42m² với chiều ngang trước 0,2m ngang sau 0,2m chiều dài 7,10m từ điểm 15,90m (Đã trừ lộ giới) kéo dài đến mét thứ 23.

[2] Xét về nguồn gốc đất của các bên: Đối với phần đất của ông T, bà V nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Vũ Duy T1 với chiều ngang 05m, chiều dài 50m diện tích 250m². Phần đất này trước đây do ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình X, do hai bên chỉ làm giấy tay nên khi ông T, bà V nhận chuyển nhượng lại thì ông X là người ký tên chuyển nhượng. Ông T, bà V đã được Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 19/UB-GP ngày 21/4/1992 với diện tích như trên. Năm 2000 ông bà nhận chuyển

nhượng thêm từ ông X 01m ngang kéo dài liền kề với nhà của ông X. Đến năm 2003 ông T, bà V được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061139 ngày 23/4/2003 với diện tích 251,7m² và được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 244322 ngày 07/3/2003 với diện tích 11,3m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất của ông bà có ngang trước và ngang sau là 06m.

Đối với phần đất của ông C, bà N có nguồn gốc trước đây là của ông Vũ Đình X chuyển nhượng cho ông Vũ Trường Y, đến năm 1990 ông Y chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất với diện tích 467,20m² cho ông bà. Đến năm 2004 ông bà cùng ông Y làm thủ tục sang tên rồi chuyển đổi 300m² đất vườn thành đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061510 ngày 02/01/2004 đứng tên ông Vũ Trường Y, đã chứng chuyển sang tên ông bà vào ngày 09/01/2004. Còn lại 167,29m² đất vườn do bà N đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 02/02/2004 cho ông Vũ Trường Y đứng tên, đã được chứng chuyển sang tên bà N cùng ngày 02/02/2004. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất của ông bà có ngang trước và ngang sau là 9,50m.

[3] Xét về hiện trạng sử dụng đất của các bên: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2013 xác định hiện trạng đất hai bên đang sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Cụ thể: Phần đất nguyên đơn đang sử dụng có chiều ngang trước 5,95m ngang sau 5,7m ngang giữa (phần tranh chấp) là 5,7m. Phần đất bị đơn đang sử dụng có chiều ngang trước 9,38m ngang sau 9,35m, riêng đoạn ngang giữa (phần tranh chấp) là 9,56m. Như vậy hiện tại các bên sử dụng phần đất không phải là một ranh thẳng.

[4] Tại Công văn số 827/UBND-NCPC ngày 08/8/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang phúc đáp Công văn số 138/CV-TA ngày 06/6/2013 của Tòa án nhân dân thành phố D (BL 137) xác định "... theo hồ sơ, bản vẽ thiết lập khi cấp Giấy chứng nhận thì ranh giới tiếp giáp nhà đất số 197 và nhà đất số 199 thể hiện là một đường thẳng từ điểm đầu giáp đường B đến điểm cuối của lô đất, không có đường gấp khúc...". Điều này phù hợp với lời khai của ông Vũ Đình X là chủ đất cũ của cả hai phần đất này, theo ông X xác định khi ông chuyển nhượng đất cho ông Y và ông T1 là đất thẳng từ trước ra sau, không có đường gấp khúc (BL 174).

Về hiện trạng phần đất tranh chấp được thể hiện tại hình GHEF với diện tích 1,42m², trong đó chiều ngang cạnh GH = 0,2m; chiều dài cạnh GF = 7,1m; chiều

ngang cạnh EF = 0,2m, 03 cạnh này giáp đất của nguyên đơn. Còn lại chiều dài cạnh HE = 7,1m giáp đất của bị đơn. Phần đất bị đơn đang sử dụng có đoạn ngang giữa (phần tranh chấp) lớn hơn đoạn ngang trước và ngang sau. Xét theo vị trí phần đất GHEF đo từ đường B vào đến đoạn 15,90m (đã trừ lộ giới) kéo dài đến mét thứ 23 là đoạn gấp khúc lẫn vào phần đất của nguyên đơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 1,42m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông C về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

[5] Do phần đất tranh chấp được công nhận cho nguyên đơn nên bị đơn có nghĩa vụ di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất này. Căn cứ theo Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản ngày 29/8/2014 (BL 156) bao gồm: Tường xây xi măng chiều dài 03m, vách tấm tôn + lưới B40 chiều dài 3,9m và tường xây xi măng chiều dài 0,2m.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát là xử bác nội dung kháng cáo của ông C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C phải chịu 300.000 đồng do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 265, khoản 4 Điều 281, khoản 1 Điều 599, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 50, 105, 107 Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 18, 27, 30 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Hồng C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang T, bà Hoàng Thị V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Bùi Hồng C, bà Trần Thị N.

2- Công nhận phần đất tranh chấp chiều ngang cạnh GH giáp phần đất của ông Th = 0,2m; chiều dài cạnh GF giáp phần đất của ông Th = 7,1m và cạnh HE giáp phần đất của ông C = 7,1m; chiều ngang cạnh EF giáp phần đất của ông Th = 0,2m, tính từ điểm 15,90m (đã trừ lộ giới) kéo dài đến mét thứ 23, với diện tích $0,2\text{m} \times 7,1\text{m} = 1.42\text{m}^2$ là thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Quang T và bà Hoàng Thị V theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061339 ngày 23/4/2003 với diện tích $251,70\text{m}^2$ của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X244322 ngày 07/3/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã D cấp với diện tích $11,3\text{m}^2$ (Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 06/6/2014 để phục vụ công tác xét xử).

3- Buộc ông Bùi Hồng C và bà Trần Thị N phải di dời các vật kiến trúc đã xây dựng trên phần đất được công nhận cho nguyên đơn, bao gồm: Tường xây xi măng chiều dài 03m, vách tấm tôn + lưới B40 chiều dài 3,9m và tường xây xi măng chiều dài 0,2m (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2013; Sơ đồ bản vẽ ngày 06/6/2014 và Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản ngày 29/8/2014).

4- Án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Bùi Hồng C và bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

Ông Ngô Quang T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08991 ngày 29/02/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Hồng C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009377 ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Chi phí tố tụng: Ông Bùi Hồng C và bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 405.000 (Bốn trăm lẻ năm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0000851 ngày 24/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và chi phí định giá là 880.000 (Tám trăm tám mươi nghìn) đồng

theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000966 ngày 27/10/2014 của Công ty cổ phần Bất động sản Kiên Giang. Do ông Ngô Quang T đã tạm nộp trước nên ông Bùi Hồng C và bà Trần Thị N có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho ông T.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố D;
- THA dân sự thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên