

Bản án số: 65/2019/DS-PT

Ngày 27/9/2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Với thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Phấn và ông Hoàng Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 32/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/QĐ-PT ngày 18/9/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông Trần Văn T, sinh năm 1951

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1950.

Đều cư trú tại: Khối 1, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng H, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T;

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Trọng Hải và Cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An, số 65, đường Lý Tự Trọng, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (theo Văn bản ủy quyền số 44/HĐUQ/2017 ngày 06/7/2017). Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* - Ông Trần Văn T, sinh năm 1975

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1976.

Đều cư trú tại: Khối 1, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên trình bày:

Năm 2001, gia đình ông Trần Văn T, bà Lê Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phạm Thị T 125m² đất, cụ thể chiều dài 25m, chiều rộng tám đường Quốc lộ 46 (sau đây gọi tắt là QL 46) là 5m tại khối 1, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Để ngăn cách ranh giới đất giữa 02 gia đình, khoảng đầu năm 2002 gia đình nguyên đơn đã xây dựng bức tường rào phía trước của mảnh đất kéo dài ra thẳng ra đường QL 46 (hướng Bắc của mảnh đất). Tường được xây bằng gạch nung và gạch táp lô, tường 10, cao khoảng 1,5m, dài khoảng 7m. Vì tường xây độc lập nên cơn bão năm 2010 đã bị đổ khoảng 1m nên nguyên đơn đã xây lại bức tường này vào năm 2010. Vị trí tường vẫn giữ nguyên và xây liền mạch với bức tường của ki ốt gia đình ông T (Bức tường tranh chấp). Năm 2004, gia đình nguyên đơn xây bức tường phía sau (bức tường kéo về hướng Nam đất của 02 gia đình). Sau nay do không có nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn đã phá bỏ bức tường rào phía sau vào năm 2015.

Năm 2002, ông T xây dựng ốt sửa chữa sầm lóp ô tô. Do giằng móng kê của ki ốt lán sang phần đất của gia đình nguyên đơn nên nguyên đơn đã cho vợ chồng ông T, bà T mượn 0,66m² đất. Gia đình ông T hứa khi nào gia đình nguyên đơn cần thì ông T sẽ tự nguyện dỡ bỏ bức tường của ki ốt để trả lại đất cho gia đình nguyên đơn. Phần diện tích đất của ông T, bà T (do nguyên đơn chuyển nhượng) đã được UBND huyện Hưng Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/02/2007, thuộc thửa 1074, tờ bản đồ số 03, diện tích 154m².

Đất của gia đình nguyên đơn liền kề với thửa đất của ông T, bà T (về phía đông) đã được UBND huyện Hưng Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/10/2006: thuộc thửa số 1073, tờ bản đồ số 03, diện tích 185,5m². Ranh giới sử dụng đất của thửa 1073 và 1074 (thuộc tờ bản đồ số 03) là 01 đường thẳng không có đoạn nào gấp khúc. Phần diện tích đất 0,66m² mà vợ chồng nguyên đơn cho vợ chồng ông T, bà T mượn thuộc đất của nguyên đơn (thuộc thửa 1073).

Vì nhu cầu sử dụng gia đình nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà T phải trả lại diện tích đất đã mượn nhưng ông T, bà T vẫn không chịu trả. Dẫn đến xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn xác nhận việc cho mượn đất không lập giấy tờ cũng như không có người chứng kiến là do tình cảm giữa 02 gia đình với nhau. Nay gia đình ông T lặt lọng, tráo trở nên nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu từ đòi đất cho mượn sang đòi đất lấn chiếm.

Cụ thể nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông T, bà T:

1. Phải phải trả lại cho nguyên đơn $0,66\text{m}^2$ ($1,65\text{m} \times 0,4\text{m}$) đất lấn chiếm.

2. Phải tháo dỡ tháo dỡ bức tường có diện tích $19,25\text{m}^2$ ($5,5\text{m} \times 3,5\text{m}$) và tháo dỡ $0,66\text{m}^3$ ($0,3 \times 0,4 \times 5,5$) phần móng kê xây dựng dưới bức tường có diện tích $19,25\text{m}^2$ nằm trên đất lấn chiếm.

- *Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T trình bày:* Vào ngày 13/12/2001, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 125m^2 đất (chiều dài 25m, chiều rộng tám đường Quốc lộ 46 là 5m) của ông T, bà H tại khối 1, xã H, huyện H. Mua xong đất thì tháng 1/2002 gia đình ông đổ đất san lấp mặt bằng. Tháng 3/2002 gia đình ông tiến hành xây ki ốt phía trước để ở và để sửa chữa ô tô. Ki ốt mà ông xây có mặt trước thuộc hướng Bắc (giáp đường Quốc lộ 46). Sau khi gia đình ông xây xong ki ốt thì gia đình ông T xây tường rào ngăn cách đất giữa 02 gia đình. Cụ thể gia đình ông T xây 02 đoạn bức tường hàng rào:

+ Đoạn bức tường phía trước (hướng về phía Bắc): Bức tường này được xây độc lập xây thẳng sát với tường ki ốt của nhà ông kéo thẳng ra đường QL 46 (về hướng Bắc), xây sát mép ngoài bức tường của ki ốt. Tường dày 10 phân, xây bằng gạch nung, cao 1,5 m, dài 10 m. Tháng 9/2010, do lũ lụt bức tường này bị đổ nên gia đình ông T đã xây lại bức tường này giống như bức tường cũ nhưng được nối liền với bức tường của ki ốt nhà ông.

+ Đoạn bức tường rào phía sau: Tường xây sát với mép ngoài ki ốt kéo thẳng về phía Nam đất của hai gia đình, tường cao 1,5m, dài 10m, tường 10, xây bằng gạch nung. Đoạn bức tường rào này đã bị ông T đập phá vào tháng 5/2015 khi 02 hộ xảy ra tranh chấp.

Năm 2004, gia đình ông xây nhà 02 tầng kiên cố, năm 2007 gia đình ông được UBND huyện Hưng Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số thửa 1074 tờ bản đồ số 03, diện tích: 154m^2).

Gia đình ông xây dựng nhà và ki ốt trong phần đất được chuyển nhượng. Từ đó đến nay gia đình ông sinh sống bình thường không xây dựng mới cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông T, bà H kiện đòi gia đình ông phải trả $0,66\text{m}^2$ đất, tháo dỡ bức tường của ki ốt và phần móng của bức tường là không có căn cứ, vì khi chuyển nhượng đất 02 bên đã cắm mốc và không có giấy tờ nào thể hiện gia đình ông mượn đất và khi bán đất cho vợ chồng ông xong, ông T đã xây hàng rào tường từ trước ra sau. Mặt khác, trước khi bán đất cho gia đình ông thì

chiều rộng (bám mặt đường QL 46) của mảnh đất gia đình ông T là 12m. Bán cho gia đình ông 5m. Còn lại: 7m. Nhưng hiện tại chiều rộng mảnh đất của ông T là 7,4m. Như vậy diện tích đất của gia đình ông T thừa chứ không thiếu. Nên việc gia đình ông T cho rằng gia đình ông mượn hay lấn chiếm 0,66m² đất của gia đình ông T là không có cơ sở và không đúng nên vợ chồng ông đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T phải tháo dỡ 0,33m³ (0,15 x 0,2 x 2,75) phần móng kê ki ốt sửa chữa xe ô tô của gia đình ông T, bà T xây dựng trên phần đất của gia đình ông Trần Văn T và bà Lê Thị H có diện tích là 0,33m² đất thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 03 tại Khối 1, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An. (phần móng kê và phần đất lấn chiếm nằm dưới bức tường ki ốt của ông T, bà T. Thuộc hướng Tây mảnh đất của gia đình ông T). Ông T và bà T phải thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T phải tháo dỡ bức tường diện tích 19,25m² (5,5m x 3,5m) xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 17/12/2018, ông Trần Văn T và bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến cho rằng người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà H, sửa phần thể tích khối móng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 0,412m³, sửa án phí và cách tuyên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H, ông Nguyễn Văn Giảng, bà Nguyễn Thị Linh, ông Nguyễn Văn Thông vắng mặt. Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị H có ý kiến, ông bà tự mình tham gia tố tụng tại phiên tòa và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt những người đại diện theo ủy quyền của ông bà. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Lê Thị H và của ông Trần Văn T, bà Phạm Thị T đều cấp cho hộ. Qua xác minh xác định được hộ của ông Trần Văn T và bà Lê Thị H chỉ có ông T và bà H và hộ ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T cũng chỉ có ông T, bà T ngoài ra không có đồng sở hữu nào khác.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Trong đơn khởi kiện ban đầu, vợ chồng ông T, bà H yêu cầu vợ chồng ông T, bà T trả lại diện tích 0,66m² đất mà vợ chồng ông T, bà T mượn vào năm 2002 để xây tường ốt có diện tích 19,25m². Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà H thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu vợ chồng ông T, bà T trả lại 0,66m² đất do vợ chồng ông T, bà T lấn chiếm. Điều đó chứng tỏ vợ chồng ông T, bà T không mượn đất của vợ chồng ông T, bà H để xây tường ốt. Còn nếu lấn chiếm thì tường ốt vợ chồng ông T, bà T xây dựng từ năm 2002, xây sau khi ông T, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T, việc xây tường ốt chính là bức tường ngăn cách giữa 2 gia đình.

Tại thời điểm vợ chồng ông T chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T thì phía tiếp giáp mặt đường QL 46 của ông T là 12m, sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 5m thì chiều dài tiếp giáp đường QL 46 của ông T là 7m. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H và ông T, bà T; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì sau khi chuyển nhượng năm 2001, chiều tiếp giáp mặt đường QL46 của ông T, bà H và của ông T, bà T đều tăng, diện tích đều tăng. Như vậy, diện tích cũng như chiều dài cạnh phía Bắc giáp đường QL 46 của thửa đất ông T, bà H đang sử dụng không thiếu so với trước khi chuyển nhượng. Mặt khác, khi vợ chồng ông T, bà T xây dựng ki ốt sửa chữa ô tô thì phần đất phía đông của thửa đất ông T và bà T là đất trống chưa có ai sử dụng. Do đó, vợ chồng ông T, bà H cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông T, bà T 5m mặt đường QL46, nay của ông T, bà T hơn 5m là lấn chiếm của ông bà là không có cơ sở. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ bức

tường diện tích 19,25m² xây dựng trên phần đất lấn chiếm và trả lại 0,66m² đất lấn chiếm là có căn cứ.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của vợ chồng ông T, bà H cho rằng ông bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại 0,66m² đất và buộc bị đơn đập bỏ bức tường có diện tích 19,25m² được xây dựng trên diện tích 0,66m², không yêu cầu Tòa án giải quyết phần diện tích móng của bức tường nằm dưới đất. Tuy nhiên bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ 0,33m² diện tích phần móng bức tường nằm dưới đất là không đúng pháp luật. Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 14/7/2017 (BL01), vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích khoảng 3m² và yêu cầu vợ chồng ông T trả lại gần 3m² đất. Tại đơn khởi kiện ngày 02/8/2017 (BL 24, 25, 26, 27), vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 0,66m² đất và yêu cầu vợ chồng ông T trả lại 0,66m² đất. Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/4/2018 (BL93), vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông T phải tháo dỡ 19,25m² (5,5m X 3,5m) bức tường được xây dựng trên diện tích đất 0,66m²; Yêu cầu vợ chồng ông T tháo dỡ 0,66m³ (0,3 x 0,4 x 5,5) phần móng kê xây dựng dưới bức tường 19,25m²; Yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại cho nguyên đơn 0,66m² đất lấn chiếm. Như vậy, chính nguyên đơn đã yêu cầu giải quyết cả phần móng kê xây dựng dưới bức tường ốt. Vì vậy, phần kháng cáo này của nguyên đơn là không đúng. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2018 thể hiện có 0,412m³ phần móng của bức tường ốt của vợ chồng ông T nằm hấn bên bức tường phía đất nhà ông T (BL81). Có nghĩa là tính theo chiều thẳng đứng của bức tường từ trên xuống đến mặt đất thì vợ chồng ông T không lấn chiếm đất của vợ chồng ông T, nhưng phần chân móng phía dưới mặt đất của bức tường ốt đã có 0,412m³ nằm hấn sang phần đất của vợ chồng ông T. Án sơ thẩm chỉ buộc ông T, bà T tháo dỡ 0,33m³ là không chính xác, cần sửa lại cho đúng.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm và do ông T, bà H là người cao tuổi nên ông T, bà H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Lê Thị H, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T phải tháo dỡ 0,412m³ (5,5m x 0,25m x 0,03m) móng kê phần dưới mặt đất của gia đình ông Trần Văn T và bà Lê Thị H thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 03 tại Khối 1, xã H, huyện H, tỉnh Nghệ An.

2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông T, bà H về việc buộc ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T phải tháo dỡ bức tường diện tích 19,25m² (5,5m x 3,5m) xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

3. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông T, bà H về việc buộc vợ chồng ông T, bà T phải trả lại 0,66m² đất lấn chiếm.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 điều các 6, 7, 7a, 7b và điều 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.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn T và bà Lê Thị H.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS huyện Hưng Nguyên;
- TAND huyện Hưng Nguyên;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thu Từ

