

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 153/2018/DS-PT

Ngày 08/11/2018

“V/v: Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huân.
Các thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn và bà Lưu Thị Thu Hương.
- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân là Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên
tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng- Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 08/11/2018, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:95/2018/TLPT-DS ngày 15/8/2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số:13/2018/DS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:159/2018/QĐXXPT-DS ngày 15/10/2018, giữa các đương sự

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H - Có mặt.

Địa chỉ: Khối B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hùng C - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017)

Địa chỉ: Đường T, phường M, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N.

Địa chỉ: Khối B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Đặng Đình T (theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2015) - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/10/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/11/2015 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H trình bày: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.320m² tại khối B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của vợ chồng ông, bà; Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/3/1993; hướng Bắc thửa đất giáp Quốc lộ 26.

Năm 2002, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị N 235m² đất, thuộc thửa đất số 14; diện tích chuyển nhượng thuộc hướng Tây của thửa đất, có chiều ngang 05m giáp Quốc lộ 26, chiều dài hết thửa đất. Khi chuyển giao đất trên thực địa, hai bên chỉ đo đạc và chuyển giao chiều Nng 05m giáp Quốc lộ 26, không đo đạc và chuyển giao chiều Nng phía sau thửa đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng 235m² đất của vợ chồng ông bà, vợ chồng ông T xây dựng tường rào khoảng 31m kéo dài từ lề đường Quốc lộ 26 đến giữa thửa đất, để phân chia ranh giới giữa hai thửa đất; Chiều dài còn lại cuối thửa đất, vợ chồng ông T không xây dựng tường rào.

Sau khi vợ chồng ông T xây dựng tường rào, vợ chồng ông bà xây dựng chuồng heo, nhà vệ sinh, hệ thống thoát nước phía sau thửa đất của mình, cách ranh giới tường 0,6m.

Năm 2004, hai bên làm thủ tục tách thửa, diện tích đất 235m² vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà, được tách thành thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 5, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517679 ngày 12/5/2005. Thửa đất số 14 của vợ chồng ông bà được điều chỉnh diện tích còn lại là 912m² và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2005.

Năm 2014, lợi dụng lúc vợ chồng ông bà vắng nhà, vợ chồng ông T đã đập phá 10m tường rào ở đoạn cuối của bức tường cũ đã xây dựng, đào móng xây dựng tường rào dài 27m ở đoạn cuối của thửa đất, lấn sang thửa đất của vợ chồng ông bà; Điểm đầu của bức tường rào lấn sang thửa đất của vợ chồng ông bà 20cm; Điểm cuối của bức tường lấn chiếm sang thửa đất của vợ chồng ông bà 40cm; diện tích đất bị lấn chiếm là 11,48m²; Ngoài ra, quá trình đào móng xây dựng tường rào, vợ chồng ông T đã làm hư hỏng hệ thống nước của gia đình ông bà.

Tháng 4/2014, vợ chồng ông bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T phải trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên hòa giải ngày 31/7/2015, tại TAND huyện Ea Kar, vợ chồng ông T đã thừa nhận xây dựng bức tường rào lấn sang thửa đất của vợ chồng ông bà và đồng ý bồi thường giá trị diện tích đất lấn chiếm, nên vợ chồng ông bà đã rút đơn khởi kiện.

Sau khi vợ chồng ông bà rút đơn khởi kiện, vợ chồng ông T không bồi thường cho vợ chồng ông bà, giá trị diện tích đất lấn chiếm. Vì vậy, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất lấn chiếm 11,48m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, tại khối B, thị trấn E, huyện E và buộc vợ chồng ông T, bà N bồi thường cho vợ chồng ông bà hệ thống thoát nước bị hư hỏng là 20.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả cho vợ chồng ông bà diện tích đất lấn

chiếm là 5,4m². Vợ chồng ông bà rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc vợ chồng ông T, bà N bồi thường cho vợ chồng ông bà 20.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N trình bày: Thừa đất số 13, tờ bản đồ số 5, diện tích 595m² tại khối B, thị trấn E, huyện E của vợ chồng ông bà, liền kề với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 5 của vợ chồng ông M, bà H; Năm 2002, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng 235m² đất liền kề của vợ chồng ông M (nay là thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 5); chiều rộng của thửa đất nhận chuyển nhượng là 05m theo Quốc lộ 26, chiều dài được kéo dài đến hết thửa đất; Hai bên không bàn giao thực địa chiều rộng phía sau của thửa đất nhận chuyển nhượng. Năm 2004, vợ chồng ông bà xây dựng tường rào làm ranh giới dài khoảng 33m, tính từ lề đường Quốc lộ 26 đến 2/3 chiều dài của thửa đất và sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp. Năm 2014, vợ chồng ông bà tháo dỡ khoảng 10m ở đoạn cuối bức tường, đào móng xây nối tiếp bức đến hết thửa đất; Việc vợ chồng ông bà xây nối tiếp bức tường rào vào năm 2014 thẳng hàng với bức tường cũ đã được xây dựng, nên không lấn chiếm sang thửa đất số 14 của vợ chồng ông M. Vì vậy, vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông M, bà H; Hiện tại thửa đất số 14a của vợ chồng ông bà, chiều rộng phía sau không đủ 05m.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 31/5/2018 của TAND huyện Ea Kar đã căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 166, Điều 203 BLTTDS; Điều 166 BLDS năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số:326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H về việc buộc ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,4m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết vụ án về việc ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H yêu cầu ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N phải bồi thường 20.000.000đ, do ông T và bà N làm hư hỏng hệ thống thoát nước và công trình phụ; Quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, quyết định án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 13/6/2018, nguyên đơn là bà Lê Thị H có đơn kháng cáo với lý do: Tại phiên hòa giải ngày 31/7/2015, tại TAND huyện Ea Kar, vợ chồng ông T đã thừa nhận xây dựng bức tường rào lấn sang thửa đất của vợ chồng ông bà và đồng ý bồi thường giá trị diện tích đất lấn chiếm. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tài liệu này để xét xử, mà lại cho rằng khi chuyển nhượng thửa đất số 14a vào năm 2002, các bên không bàn giao thực địa chiều rộng phía sau của thửa đất, từ đó xử bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà là không đúng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, thẩm phán chủ

tọa phiên tòa và hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện được thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 5, diện tích 235m² tại khối B, thị trấn E, huyện E của vợ chồng ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị N có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H vào năm 2002; Hai bên chuyển giao thực địa 05m chiều ngang theo quốc lộ 26, không chuyển giao thực địa chiều ngang phía sau của thửa đất; Năm 2004, gia đình ông T xây bức tường rào dài khoảng 33m, làm ranh giới giữa thửa đất số 14a và thửa đất số 14, không có tranh chấp; Năm 2014, gia đình ông T xây nối tiếp bức tường rào về phía sau của thửa đất, thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông M. Kết quả đo đạc diện tích thửa đất số 14a và thửa đất số 14, đều nhỏ hơn diện tích được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hiện tại chiều rộng phía sau của thửa đất số 14a không đủ 05m; Ông M và bà H khởi kiện cho rằng năm 2014, gia đình ông T xây nối tiếp bức tường rào về phía sau thửa đất, đã lấn chiếm sang thửa đất số 14 của gia đình ông T là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, 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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Lê Thị H không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì thửa đất số 14a, tờ bản đồ số 5, diện tích 235m² tại khối B, thị trấn E, huyện E của vợ chồng ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị N và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 5, diện tích 912m² tại khối B, thị trấn E, huyện E của vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H liền kề với nhau; Kết quả đo đạc và thẩm định, thì chiều rộng của hai thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 26, lớn hơn chiều rộng phía sau của hai thửa đất. Thửa đất số 14a có nguồn gốc thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.320m² của vợ chồng ông M, bà H, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 05/3/1993. Năm 2002, vợ chồng ông M, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N 235m² đất thuộc thửa đất số 14 (nay được tách thửa là thửa đất số 14a); Diện tích chuyển nhượng tại hướng Tây của thửa đất số 14. Các bên đều thừa nhận chỉ chuyển giao thực địa chiều rộng

giáp Quốc lộ 26 là 05m, không chuyển giao thực địa chiều rộng phía sau của thửa đất số 14a; Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2015, thì thửa đất số 14a có chiều dài 53,65m; Năm 2004, vợ chồng ông T, bà N xây dựng bức tường bằng gạch dài 26,2m tính từ lề đường Quốc lộ 26 đến giữa thửa đất; Các bên đều thừa nhận bức tường này là ranh giới giữa thửa đất số 14a và thửa đất số 14, không có tranh chấp. Năm 2014, vợ chồng ông T, bà N đào móng xây nối tiếp bức tường về phía sau của thửa đất dài 27,45m thì xảy ra tranh chấp.

Dùng dây kéo thẳng từ điểm đầu bức tường xây dựng năm 2004 đến điểm cuối của bức tường xây dựng năm 2004 và kéo thẳng về phía sau của thửa đất số 14a, thì phần móng của bức tường được vợ chồng ông T xây dựng năm 2014, lấn sang thửa đất số 14 của vợ chồng ông T; Điểm đầu của bức tường được xây dựng năm 2014 lấn sang thửa đất số 14 là 0,6cm; Điểm cuối của bức tường xây dựng năm 2014 lấn sang thửa đất số 14 là 34cm.

Tại phiên hòa giải ngày 31/7/2015 tại TAND huyện Ea Kar, các bên thừa nhận kết quả thẩm định, đo đạc ngày 14/7/2015 là đúng với thực trạng ranh giới giữa thửa đất số 14a và thửa đất số 14; Ông T thừa nhận quá trình xây dựng bức tường vào năm 2014, đã lấn sang thửa đất số 14 của vợ chồng ông M, đúng như kết quả thẩm định ngày 14/7/2015 và có nguyện vọng được bồi thường giá trị diện tích đất lấn chiếm và xin rút đơn yêu cầu phản tố đối với vợ chồng ông M.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định bức tường rào dài 26,2m mà vợ chồng ông T xây dựng trên thửa đất số 14a vào năm 2004 là ranh giới giữa thửa đất số 14 và thửa đất số 14a, được các chủ sở hữu là vợ chồng ông M và vợ chồng ông T thỏa thuận. Năm 2014, vợ chồng ông T xây nối tiếp bức tường về phía sau thửa đất nhưng không xây thẳng hàng với bức tường đã xây dựng vào năm 2004, mà xây lấn sang thửa đất số 14 của vợ chồng ông M, là vi phạm nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa hai thửa đất, mà các bên đã xác định theo thỏa thuận, được quy định tại điều 265 BLDS năm 2005.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Xử lý bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H diện tích đã lấn chiếm 5,4m². Tuy nhiên, xét thấy diện tích đất lấn chiếm không lớn, vợ chồng ông T đã xây dựng tường rào kiên cố. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông T trả cho vợ chồng ông M giá trị diện tích đất lấn chiếm là 14.580.000đ.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H được chấp nhận, bị đơn là ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H được chấp nhận, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Lê Thị H, sửa bản án sơ thẩm

Căn cứ: Khoản 1 Điều 265 BLDS năm 2005; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 157, Điều 165 BLTTDS; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 Phạm Văn M và bà Lê Thị H.

1. Buộc vợ chồng ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị N phải trả cho vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H giá trị diện tích đất lần chiếm 5,4m² là 14.580.000đ; Diện tích đất lần chiếm nằm trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 5, tại khối B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích đất lần chiếm có tứ cận: hướng Bắc tiếp giáp với bức tường rào do ông T và bà N xây dựng trên thửa đất số 14a, có chiều rộng 0,6m, cách lề đường Quốc lộ 26 là 26,2m; hướng Nam là điểm cuối cùng của bức tường do ông T và N xây dựng có chiều rộng 34cm; hướng Đông giáp thửa đất số 14, của vợ chồng ông M, bà H có chiều dài 27,45m; hướng Tây giáp thửa đất số 14a của vợ chồng ông T, bà N có chiều dài 27,45m.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N, phải chịu 1.000.000đ tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản; Số tiền này được hoàn trả cho bà Lê Thị H đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí: Ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị N phải chịu 729.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; Ông M và H được nhận lại 1.304.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp và 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo các biên lai số 29058 ngày 19/10/2015, số 29128 ngày 16/11/2015, số 0004363 ngày 13/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Áp dụng khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005 để tính lãi suất chậm trả tiền trong giai đoạn thi án, khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

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 định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Hườn