TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **102**/2019/DS-PT Ngày 26-6-2019 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương
Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 79/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 2 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Toà án nhân dân thị xã L bị kháng cáo,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1933.
Địa chỉ: Số 4, tổ 8, đường X, xã X, thành phố L, Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Ph: Chị Hoàng Thị Mỹ T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 4, tổ 8, đường X, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 22/11/2012).

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Trọng D, sinh năm 1942.
Địa chỉ: Số B73B, HVN, tổ 30, khu phố 5, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Anh Nguyễn Đình T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu 5, ấp C, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2016).

- <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>:

1. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1947 (vợ ông D).
Số: B73B, tổ 30, khu phố 5, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1931 (chị ông D).

2. Anh Mai Văn H, sinh năm 1975 (con bà B).

4. Chị Hà Thị M, sinh năm 1982 (vợ anh H).

Cùng địa chỉ: Số 12, tổ 8, đường X, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

5. Chị Hoàng Thị Mỹ T, sinh năm 1972 (con bà Ph).

Địa chỉ: Số 4, tổ 8, đường X, ấp T, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 (con dâu bà Ph).

7. Chị Hoàng Thạch G, sinh năm 1992 (con chị L).

8. Anh Hoàng Thạch B, sinh năm 1997 (con chị L.

Cùng địa chỉ: Số 4, tổ 8, đường X, ấp T, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

9. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty C Đồng Nai.

Địa chỉ: Ấp T, xã X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Tạ Anh D, sinh năm 1985 (theo văn bản ủy quyền ngày 28/06/2018).

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị Ph và ông Hoàng Trọng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ph, trình bày:

Bà Ph là chủ sử dụng thửa đất 487, tờ bản đồ 10A, diện tích 528m^2, tại ấp T, xã X, thị xã L. Đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK028629 ngày 04/02/2008.

Bên cạnh thửa đất của bà Ph là thửa đất số 493 của ông D. Trong quá trình sử dụng đất, ông D đã lấn chiếm một phần đất của bà Ph và một phần đất lưu không giao thông phía bên ngoài.

Qua kết quả đo đạc (thể hiện tại bản trích lục đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6827/2018 ngày 02/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai), bà Ph yêu cầu ông D trả lại diện tích 18,3m^2 đất lấn chiếm của bà Ph và giải tỏa diện tích 38,8m^2 để bà Ph có lối đi ra đường.

Bị đơn - ông Hoàng Trọng D, trình bày:

Năm 1979, ông D được Công ty C Đồng Nai cấp cho căn nhà bìa trong dãy 6 căn (số 104/1). Do nhà bìa nên có khoảng đất trống tiếp giáp. Khoảng đất này có hầm và pháo đài (lô cốt) do chế độ cũ để lại. Ông D đã lấp hầm và san bằng lô cốt làm thành mảnh vườn tăng gia sản xuất. Phía sau nhà ông D tiếp giáp với vườn nhà bà Ph đã có sẵn hàng rào bằng kẽm gai và cây từ trước.

Năm 1983, nhà ông D mở quán bán hàng ăn uống. Do phía giáp ranh nhà bà Ph mất vệ sinh nên ông D phải xây tường gạch trên hàng rào tạm trước đây. Như vậy, bức tường này đã có từ năm 1983 và hai bên vẫn vui vẻ thuận hòa. Năm 1989, ông D nới rộng nhà, đúc sân và xây lại tường. Năm 2002, ông D

nghỉ hưu và chuyển về B, ông giao nhà này cho chị ruột là bà Hoàng Thị B ở và bảo quản.

Ngày 20/4/1988, ông D có quyết định hóa giá nhà ở. Ngày 01/7/1988, ông D được Công ty C Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 11/CSĐN.

Ông D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph vì ranh giới đất hai bên sử dụng ổn định từ rất lâu và không có việc lấn đất.

Ngày 17/05/2017, ông D có yêu cầu phản tố đòi bà Ph trả lại diện tích đất 45,2m^2. Sau đó, ông D đã rút yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty C Đồng Nai, trình bày:

Các chứng cứ, tài liệu hợp pháp liên quan đến quyền sử dụng của ông D đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ số 16, xã X, thị xã L gồm quyết định cấp căn nhà bìa trong dãy 06 căn (số 10A/1) của Công ty C Đồng Nai; quyết định hóa giá nhà ở số 6/HGN-QĐ ngày 20/4/1988 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 11/CSĐN ngày 01/7/1988 do Công ty C cấp.

Đối với đơn xin xác nhận diện tích ngày 20/8/2011 của ông D, xin xác nhận diện tích đất tăng từ 381,6m^2 lên 452,4m^2, Nông Trường A xác nhận là chưa có cơ sở pháp lý vì: Không có sơ đồ ký giáp ranh thửa đất, không có biên bản thỏa thuận, nhất trí giữa các bên liên quan thửa đất. Việc xác nhận của Nông trường A chưa đúng thẩm quyền khi công nhận diện tích đất sai lệch. Tổng Công ty C Đồng Nai không công nhận việc xác nhận diện tích tăng thêm của Nông trường A cho ông D.

Tại bản án số 24/2018/DS-ST ngày 26/10/2018, Toà án nhân dân thị xã L quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph. Buộc ông Hoàng Trọng D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm Bà Trần Thị Th, anh Mai Văn H, bà Hoàng Thị B, chị Hà Thị M trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph diện tích đất là 18,3m^2. Đồng thời, tháo dỡ bức tường rào trên diện tích đất 18,3m^2.

Không chấp nhận yêu cầu giải tỏa 38,8m^2 đất của bà Nguyễn Thị Ph.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hoàng Trọng D đối với việc đòi bà Ph trả lại diện tích lấn chiếm là 45,2m^2 .

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/11/2018, ông Hoàng Trọng D có đơn kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

Ngày 08/11/2018, bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng nai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự có mặt tại phiên tòa thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng đảm bảo theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ph, buộc ông D trả lại cho bà Ph 18,3m^2 đất là có căn cứ. Kháng cáo của bà Ph, ông D không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Đối với kháng cáo cũa ông Hoàng Trọng D:

Ông D kháng cáo cho rằng mình không lấn chiếm 18,3m^2 đất của bà Ph nên không đồng ý trả theo quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, diện tích đất ông D được giao theo các quyết định của Công ty C là 381.6m^2 nhưng thực tế ông D sử dụng diện tích đất 452,4m^2, nhiều hơn đất được giao thanh lý.

Tuy năm 2011, ông D có đơn xin xác nhận diện tích đất tăng thêm nhưng chỉ có Nông Trường Cao Su A xác nhận, phía Tổng công ty C Đồng Nai không đồng ý và cho đến nay, ông D chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong khi đó, diện tích đất bà Ph đang sử dụng ít hơn so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng. Kết quả đo vẽ hình thể thửa đất cũng thể hiện ông D đã sử dụng lấn vào đất do bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ở phần cuối, diện tích này là 18,3m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D lấn chiếm và buộc trả lại cho bà Ph 18,3m^2 đất là có căn cứ, kháng cáo của ông D không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph:

Bà Ph kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông D giải tỏa diện tích 38,8m^2 lưu không mà ông D đang quản lý để giao cho bà sử dụng. Tuy nhiên, lời thừa nhận của bà Ph cũng như kết quả đo vẽ cho thấy, diện tích này không nằm trong phần đất mà bà Ph được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đây là đất hành lang giao thông, vì vậy, kháng cáo của bà Ph không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, kháng cáo của bà Ph, ông D đều không có cơ sở chấp nhận. Lẽ ra, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, về cách tuyên, bản án sơ thẩm

buộc ông D và những người có liên quan phải trả cho bà Ph 18,3m^2 đất nhưng không xác định tọa độ mốc giới cụ thể của phần đất này sẽ khó cho việc thi hành. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thi hành án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm phải sửa, bà Ph, ông D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị Ph và kháng cáo của ông Hoàng Trọng D. Sửa bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã L về cách tuyên.

Áp dụng các điều 265, 266, 688 của Bộ luật dân sự 2005; các điều 100, 203 của Luật Đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc ông Hoàng Trọng D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Trần Thị Th, anh Mai Văn H, bà Hoàng Thị B, chị Hà Thị M trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph diện tích 18,3m^2 đất, giới hạn bởi các mốc m,b,c,15,m theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6827 ngày 02/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kèm theo.

Ông Hoàng Trọng D, bà Trần Thị Th, anh Mai Văn H, bà Hoàng Thị B, chị Hà Thị M còn phải tháo dỡ bức tường rào xây dựng trên diện tích 18,3m^2 đất nói trên.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph về việc đòi ông Hoàng Trọng D giải tỏa diện tích 38,8m^2 đất.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Hoàng Trọng D đòi bà Nguyễn Thị Ph trả lại diện tích 45,2m^2 đất.

- Về án phí:

Ông Hoàng Trọng D phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm. Trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 008791 ngày 17/05/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L. Hoàn trả ông Hoàng Trọng D 100.000đ (một trăm ngàn đồng tạm ứng án phí sơ thẩm.

Ông Hoàng Trọng D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông Hoàng Trọng D số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 002922 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L.

Bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm. Trừ vào số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003117 ngày 04/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, bà Ph đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ph không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Ph số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 002921 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L.

- Về chi phí tố tụng khác: Ông Hoàng Trọng D phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Ph chi phí tố tụng, số tiền là 3.470.000đ (ba triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng).

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, 7b 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 Đồng Nai;
- TAND TP. L;
- Chi cục THADS TP. L;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Văn Thăng