

Bản án số: 89/2022/DS-PT
Ngày 10 - 5 - 2022
V/v tranh quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp M, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn T1, sinh năm 1963;

Bà Nguyễn Thanh D, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thanh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 25/3/2020 ông Nguyễn Ngọc T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CV 511813, diện tích 411,7m², thửa số 533, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất ông T chuyển nhượng của bà Trần Thị Mỹ T2, trước khi làm thủ tục chuyển nhượng,

ông T đã được bà T giao quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2010. Nằm lọt lòng chữ L phần đất của ông T là đất của ông T1 và bà D, thửa 327, diện tích 120m².

Trong thời gian ông T quản lý sử dụng đất, thấy đất ông T trống nên ông T1 và bà D có hỏi xin ông T cho trồng rau và chăn nuôi gà phía sau nhà của mình. Do cũng chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T đồng ý. Lợi dụng lòng tin của ông T trong quá trình sử dụng ông T1 và bà D đã xây nhà lấn qua phần đất của ông T là 21m² (ngang 5,14m, dài 4,1m) phía sau phần đất của mình, về phía mặt tiền đường nhựa quốc lộ 57 ông T1, bà D lấn qua đất của ông T chiều ngang là 0,13m, dài 23,3m, diện tích chung 3.029m².

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà D diện tích 120m² nhưng đã được giải tỏa đền bù công trình lộ giới năm 2010 là 3,5m² nên thực tế ông T1, bà D còn sử dụng 116,5m².

Khi ông T khởi kiện yêu cầu bà D và ông T1 phải trả phần đất đã lấn chiếm 02 diện tích là 21m² phía sau và 3.029m² phía hong nhà. Diện tích này do ông T đo dây đoán phỏng.

Qua đo đạc thực tế xác định phần đất ông T1 và bà D lấn đất ông T là 7,1m² (thửa 533-1) phần này ông T1 và bà D sử dụng làm mái nhà bếp nối với nhà chính. Tại phiên tòa ông T yêu cầu ông T1 và bà D tự dỡ mái nhà bếp này để trả đất cho ông là 7,1m², phía trước mặt lộ trong ngôi nhà chính ông T1 và bà D cũng lấn của ông 0,1m² (thửa 533-2) nhưng phần này ông T để cho ông T1 và bà D sử dụng ông không yêu cầu trả.

Tại bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông T1 và bà D trình bày:

Vào ngày 30/6/2006 vợ chồng ông bà có mua của bà Trần Thị T1 thửa đất 2486, tờ bản đồ số 02, diện tích 120m² (ngang 5m, dài từ lộ đến cuối mé mương) có 01 cây dâu hàng rào kẽm gai, trên đất có căn nhà tạm. Ngày 16/6/2006 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này trước đó bà T1 chuyển nhượng của bà Cao Thị D1.

Sau khi về quản lý đất và ở trên căn nhà tạm, phía sau đất của ông bà là đất của bà Mỹ T2, trước đó bà T cũng chuyển nhượng từ đất của bà Cao Thị D1. Do từ mé nhà sau của ông bà ra tới mé mương chừng 0,5m phần diện tích này quá nhỏ không trồng trọt được gì, thường ngày bà D sử dụng mương giặt quần áo nên bà D1 có kêu bà cấm 02 trụ sạt sát mé mương để làm ranh và cho bà luôn phần đất này.

Đến năm 2016 căn nhà của ông bà hư hỏng nặng nên đập bỏ xây nhà mới chiều ngang 4,9m dài hết chiều dài thửa đất, do thiếu vốn nên ông bà xây nhà kéo dài trong thời gian 3 năm mới xong, thời gian này bà T không có ý kiến gì.

Khoảng tháng 3/2020 ông Nguyễn Ngọc T là người nhận sang nhượng đất của bà T, ông T nói ông bà lấn đất.

Thực tế, sau khi vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất đã sử dụng ổn định không ai tranh chấp, khi bà T chuyển nhượng đất cho ông T ông bà có ký giáp ranh, và cũng không có ai có ý kiến gì.

Ông bà thừa nhận có nhận tiền đất đền bù do làm lộ nhưng cũng không nhớ diện tích bao nhiêu và cũng chưa điều chỉnh lại sổ đỏ.

Theo kết quả đo đạc cho rằng ông bà lấn đất của ông T là 7.1m² ông bà không thừa nhận, vì đất này ông bà đã sử dụng từ lâu ông bà làm mái nhà bếp, phía dưới nhà bếp này là hầm chứa nước thải của gia đình ông bà. Ông bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227 Bộ Luật Tổ tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D.

2. Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D có trách nhiệm di dời nhà bếp, hầm xử lý nước thải để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T phần đất có diện tích 7,1m² thuộc thửa 533-1, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/01/2022, bị đơn bà Nguyễn Thanh D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh D và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thanh D trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích là 7,1m², ký hiệu thửa 533-1, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV

511813, diện tích 411,7m² thuộc thửa số 533, tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Nguyễn Ngọc T vào ngày 25/3/2020, đối với phần đất lấn chiếm ký hiệu thửa 533-2, diện tích 0,1m² nguyên đơn đồng ý cho bị đơn sử dụng, không tranh chấp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2021 phần đất thửa 533-1 diện tích 7,1m² là phần nhà bếp nối dài nhà chính của bị đơn, kết cấu mái lợp tole, vách kẽm thiếc, nền tráng xi măng, không ảnh hưởng nhà chính.

[2] Xét quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Đối với phần đất thửa 327, tờ bản đồ số 14 (thửa cũ là thửa 2486, tờ bản đồ số 02): Vào ngày 16/6/2006, bà Trần Thị T1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 120m², thửa số 2486, tờ bản đồ số 2 cho ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D, khi chuyển nhượng các bên không có tiến hành đo đạc, chỉ thể hiện diện tích 120m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 của bà T1, không thể hiện hồ sơ thửa đất cũng như chiều dài các cạnh. Ông T1, bà D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2486, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vào ngày 16/6/2006.

Đối với phần đất thửa 533, tờ bản đồ số 14 (thửa cũ là thửa 2796, tờ bản đồ số 02): Bà Nguyễn Ngọc Mỹ T2 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 401,4m² thuộc thửa số 2796, tờ bản đồ số 2 vào ngày 12/8/2008 (thửa mới là thửa 533, tờ bản đồ 14). Ngày 26/02/2020 bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 14, diện tích 410,7m², hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật, quá trình chuyển nhượng có tiến hành đo đạc và theo bản tự khai ông T1 thừa nhận có ký giáp ranh nhưng ông T1 không có ý kiến về ranh cũng như diện tích đất. Đến ngày 25/3/2020 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 411,7m² thuộc thửa số 533, tờ bản đồ số 14 vào ngày 25/3/2020.

[3] Bị đơn cho rằng, phần đất tranh chấp diện tích 7,1m² là một phần thửa 327, tờ bản đồ số 14, diện tích 120m² khi bị đơn nhận chuyển nhượng vào năm 2006 là một nền ngang 5m kéo dài tới cuối mé mương, bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 2006 đến nay không có tranh chấp, đến năm 2020 khi nguyên đơn ông T nhận chuyển nhượng từ bà T phần đất thửa 533, tờ bản đồ số 14, diện tích 411,7m², giáp với đất của bị đơn thì mới phát sinh tranh chấp, phần đất này bị đơn đã xây dựng nhà bếp và hồ gas chứa nước thải từ trước đến nay nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy, vào năm 2020 khi ông T nhận chuyển nhượng phần đất thửa 533, tờ bản đồ số 14 từ bà T thì có tiến hành đo đạc và có ký giáp ranh với ông T1, ông T1 có ký giáp ranh và cũng không có ý kiến gì về vị trí ranh cũng như diện tích đất, như vậy ông T1 đã đồng ý ranh theo hồ sơ địa chính. Căn cứ theo ranh giới địa chính thì thửa 533-1, 533-2 thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 14, thửa 327-2, 327-3, 327-4, 327-5, 327-6 thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ 14. Mặt khác, trước đây (năm 2006) khi ông T1, bà D nhận chuyển nhượng phần đất thửa 327, tờ bản đồ số 14 (thửa cũ

là thửa 2486, tờ bản đồ số 02) từ bà T1 là chuyển nhượng trọn thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 120m², không có tiến hành đo đạc và ký giáp ranh với các chủ đất liền kề.

Căn cứ hóa đồ hiện trạng ngày 10/6/2021 thì phần đất thửa 327, tờ bản đồ số 14, thực tế ông T1, bà D đang sử dụng có diện tích 116,5m², ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 (120m²), do vào năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện C có thu hồi một phần đất của ông T1, bà D diện tích 5,9m², ông T1, bà D đã nhận tiền bồi thường, như vậy cộng vào phần đất bị thu hồi với phần đất ông T1, bà D đang sử dụng là 122,4m² lớn hơn phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 120m². Đồng thời, tại biên bản hoà giải ngày 19/6/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C thì ông T1 cũng thừa nhận lấn qua phần đất của ông T có chiều dài 2m.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà bếp, hầm xử lý nước thải để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 7,1m² thuộc thửa 533-1, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là có căn cứ. Bị đơn bà D kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D.

2. Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà bếp, hầm xử lý nước thải để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T phần đất có diện tích 7,1m² thuộc thửa 533-1, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (có hóa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải nộp, ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền là 6.744.000 (Sáu triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thanh D phải nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001488 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thanh D phải chịu số tiền án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001386 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương