

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 94/2017/DSPT

Ngày 28- 8-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Thanh Huyền.

2. Ông Y Phi KBuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2017/TLPT – DS ngày 29 tháng 6 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 24/5/2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2017/QĐ-PT ngày 03/8/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng V.

Địa chỉ: Phường E T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P.

Địa chỉ: Phường E T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ph.

Địa chỉ: Phường E T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng

mặt.

2. Bà Trần Tuyết T.

Địa chỉ: Phường E T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Vắng mặt.

Địa chỉ: 27 N T T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

-*Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng V trình bày:**

Tôi là chủ thửa đất số 02, tờ bản đồ không số, diện tích 144,23 m² tại địa chỉ 04 P K, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chiều dài phía trước của thửa đất là 4,58m, chiều dài phía sau là 6,9m. Nguồn gốc lô đất là tôi nhận tặng cho của bà Nguyễn Thị H và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký sang tên đổi chủ ngày 29/3/2011. Trong quá trình sinh sống tại địa chỉ thửa đất nói trên, lợi dụng lúc tôi đi công tác xa nhà bà Nguyễn Thị P đã xây dựng tường rào trái phép lấn chiếm sang phần đất của nhà tôi, vào khoảng tháng 3 năm 2014 thì tôi mới phát hiện bà P lấn chiếm đất của gia đình tôi. Diện tích đất lấn chiếm cụ thể là chiều dài khoảng 16,36m; chiều rộng tại điểm rộng nhất là 0,76m; chiều rộng tại điểm hẹp nhất là 0,25m, diện tích đất lấn chiếm khoảng 8,26m². Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị P trả lại diện tích đất lấn chiếm trên cho tôi và yêu cầu bà P phá bỏ tường rào mà bà P đã xây dựng. Về nguồn gốc hàng rào xây gạch do bà Nguyễn Thị P xây dựng vào khoảng đầu năm 2014, khi xây thì không hỏi ý kiến của vợ chồng tôi.

Ngày 23/02/2017 tôi làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả 6,04m². Tổng cộng phần diện tích đất tranh chấp là 14,3m². Tôi yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho tôi, phần đất cụ thể như sau:

Phía bắc giáp đất bà P dài 26,6m.

Phía nam giáp đất ông V có cạnh dài: 25,56m.

Phía Đông giáp đường hẻm P K rộng 0,05m.

Phía Tây rộng giáp đất ông Đ là điểm cắt giữa cạnh phía Bắc và phía Nam không có chiều rộng.

(Theo biên bản trích đo địa chính ngày 28/12/2016 của Chi nhánh Công ty Đo đạc - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk).

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:**

Tôi là hàng xóm của ông Nguyễn Hoàng V. Nguồn gốc đất của tôi đang sử dụng là của bố mẹ để lại từ năm 1975, đã sang tên đổi chủ cho tôi và tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 549250 ngày 15/10/2007, tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 11, diện tích 370,7m² đứng tên hộ Nguyễn Thị P, phần đất chiều ngang phía trước 12,7m; chiều ngang phía sau là 15,97m. Quá trình sử dụng đất thì có hàng rào kẽm gai là ranh giới giữa hai nhà. Hiện nay hàng rào kẽm gai chỉ còn ở giữa lô đất. Tài sản này là của cá nhân tôi con tôi không có công sức đóng góp gì.

Đối với hàng rào là bờ tường xây gạch là do tôi xây dựng vào năm nào thì tôi không nhớ. Tôi xây hàng rào xây gạch bên trong hàng rào kẽm gai. Khi xây thì tôi nghĩ là xây dựng trên phần đất của tôi nên tôi không có báo với vợ chồng ông V, bà Ph.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tôi lấn chiếm đất của nhà ông V thì tôi không đồng ý vì tôi không lấn chiếm đất của ông V. Bởi lẽ, ranh giới sử dụng đất của hai nhà có hàng rào kẽm gai và hiện nay vẫn còn. Tôi sử dụng đúng phần diện tích đất của tôi được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay không thay đổi gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung thì tôi cũng không đồng ý vì tôi không lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ph trình bày:** Tôi đồng ý với lời khai của chồng tôi là ông Nguyễn Hoàng V và không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Tuyết T trình bày:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị P và tôi là người con duy nhất; tài sản này là của mẹ tôi, tôi không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì. Tuy nhiên theo tôi việc khởi kiện của ông V là không có căn cứ.

Tại bản án số 39/2017/DSST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng V.

Buộc bà Nguyễn Thị P tháo dỡ và chịu mọi chi phí tháo dỡ để trả lại cho ông Nguyễn Hoàng V và bà Lê Thị Ph diện tích đất 14,3m², có tứ cận:

Phía bắc giáp đất bà P dài 26,6m;

Phía nam giáp đất ông V có các cạnh dài 25,55m (chiều dài cách tường rào của bà P vào 0,62m);

Phía Đông giáp đường hẻm đường P K rộng 0,05m (tính từ mép tường rào của bà P kéo sang phần đất bà P đang sử dụng và cách tường rào của bà P vào 0,62m);

Phía Tây là điểm cắt giữa cạnh phía Bắc và phía Nam không có chiều rộng, cách mép tường rào cuối cùng phía Tây 0,14m.

(Theo biên bản trích đo địa chính ngày 28/12/2016 của Chi nhánh Công ty Đo đạc - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk)

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng V có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị P giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát

viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng chỉ thu thập chứng cứ là hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Lê Thị Ph và ông Nguyễn Hoàng V mà không tiến hành lấy lời khai, ý kiến của đại diện Ngân hàng là thiếu sót. Tuy nhiên, HĐXX phúc thẩm thấy rằng, diện tích đất đang tranh chấp nằm trong phần đất đã được cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị P, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông V với bà P không làm phát sinh hậu quả là phải hủy GCNQSD đất của ông V, bà Lê Thị Ph do đó không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên việc cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của bà P cho rằng cấp sơ thẩm không dựa vào mốc ranh giới đã được xác định giữa hai nhà là hàng rào thép gai từ lâu đời, hiện chỉ còn ở đoạn giữa đất và đã han rỉ, HĐXX thấy rằng, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2017 (BL 50) thể hiện: “Trên đất có 01 bức tường cao 1,8m; dài 6,2m. Ngoài ra không còn tài sản gì khác” và bà P đã ký tên vào biên bản. Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 09/5/2014 (BL 04 - 05) và tại biên bản hoà giải ngày 02/7/2014 (BL 01 – 02) đều có chữ ký của bà P. Điều đó thể hiện bà P cũng có mặt chứng kiến việc đo đạc của UBND phường và biết được UBND phường xác định có việc bà P lấn chiếm đất của ông V, nội dung của cả hai biên bản đều không thể hiện có hàng rào thép gai như bà P đã trình bày nhưng bà P không có ý kiến gì và vẫn đồng ý ký vào các biên bản nói trên. Như vậy, việc bà cho rằng ranh giới giữa hai nhà là hàng rào thép gai từ lâu đời và khi làm tường rào bà chỉ làm bên trong hàng rào chứ không lấn đất của ông V là không có căn cứ.

[2.2]. Bị đơn bà Nguyễn Thị P cho rằng bà sử dụng đúng phần diện tích đất được cấp, hiện trạng từ trước đến nay không thay đổi gì, việc diện tích đất trong GCNQSD đất có sự chênh lệch so với diện tích thực tế là do sai sót khi làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSD đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất của UBND phường E T (BL 79) có ký xác nhận của chủ sở hữu là bà P thể hiện ranh giới giữa đất của bà P với ông V là đường thẳng nhưng theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc thì ranh giới giữa đất của bà P với ông V có hình cung (theo hướng lấn sang phần đất nhà ông V). Mặt khác, theo hồ sơ xin cấp đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P kê khai và diện tích được cấp là 370,7 m² nhưng thực tế bà P quản lý, sử dụng là 395,1m², thừa 24,4m². Như vậy, việc Tòa

án cấp sơ thẩm xác định có việc bà P lấn chiếm đất và buộc bà P phải trả lại đất cho ông V là có căn cứ.

[2.3]. Xét đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng V đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị P phải trả diện tích đất lấn chiếm là 14,3 m² nhưng diện tích đất qua đo đạc trên thực tế thiếu so với diện tích trong GCNQSD đất là 12,63m², HĐXX thấy rằng: Đối chiếu giữa kết quả đo đạc thực tế của Công ty THNN đo đạc – tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc với Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của bà P và sơ đồ nhà ở đất ở của ông V thì phần đất đang tranh chấp có hình thể phù hợp, không có tính toán nào khác được nên việc chênh lệch diện tích nói trên là do sai số giữa các lần đo đạc nên có thể chấp nhận được.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử :

[1]. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng V.

Buộc bà Nguyễn Thị P tháo dỡ và chịu mọi chi phí tháo dỡ để trả lại cho ông Nguyễn Hoàng V và bà Lê Thị Ph diện tích đất 14,3m², có tứ cận:

Phía bắc giáp đất bà P dài 26,6m;

Phía nam giáp đất ông V có các cạnh dài 25,55m (chiều dài cách tường rào của bà P vào 0,62m);

Phía Đông giáp đường hẻm đường P K rộng 0,05m (tính từ mép tường rào của bà P kéo sang phần đất bà P đang sử dụng và cách tường rào của bà P vào 0,62m);

Phía Tây là điểm cắt giữa cạnh phía Bắc và phía Nam không có chiều rộng, cách mép tường rào cuối cùng phía Tây 0,14m.

(Theo biên bản trích đo địa chính ngày 28/12/2016 của Chi nhánh Công ty Đo đạc - Tư vấn nông lâm nghiệp ĐắcLắc).

[2]. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị P phải chịu chi phí định giá là 1.200.000 đồng.

Ông Nguyễn Hoàng V không phải chịu chi phí định giá được nhận lại 1.200.000đ tạm ứng chi phí định giá đã nộp sau khi thu được của bà Nguyễn Thị P.

[3]. Về chi phí đo đạc: Bà Nguyễn Thị P phải chịu chi phí đo đạc là 3.943.000đ (ông V đã nộp đủ).

Ông Nguyễn Hoàng V không phải chịu chi phí đo đạc được nhận lại 3.943.000đ là tạm ứng chi phí đo đạc sau khi thu được của bà Nguyễn Thị P.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai số 0039099 ngày 09/8/2016 và tạm ứng án phí bổ sung là 500.000 đồng theo biên lai số 0041734 ngày 13/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố. B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.716.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Tuyết T nộp thay bà Nguyễn Thị P theo biên lai số 0000614 ngày 14/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Văn Công Dân

