

Bản án số: **103/2019/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 tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Ông Lê Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2019/QĐ-PT ngày 07/6/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **NTH**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Số 96, tổ 10, ấp SN, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **PTC**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 135, tổ 12, ấp SN, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu **LAK**, sinh ngày 19/10/2013

2. Cháu **LPT**, sinh ngày 06/02/2011

Cùng địa chỉ: Số 96, tổ 10, ấp SN, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu K, cháu T:

Bà NTH, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 96, tổ 10, ấp SN, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, bà C có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà NTH trình bày:

Bà và ông LVH là vợ chồng với nhau. Vào ngày 20 tháng 01 năm 2004, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà PTC, diện tích đất chiều ngang giáp mặt tiền đường bê tông 04m, chiều dài 18,5m thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55, xã XD với giá 18.500.000 đồng. Hai bên lập giấy tờ tay và bà đã thanh toán đủ tiền. Sau khi chuyển nhượng, hai bên tự đo đạc, cắm mốc bằng trụ bê tông để giao nhận đất với tứ cận: Đông giáp đường bê tông; Tây giáp đất ông T; Nam giáp đất còn lại của bà C; Bắc giáp đất ông Trần Văn Đ.

Đến năm 2008, bà làm thủ tục sang tên, tách thửa và được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2008 đứng tên vợ chồng bà tại thửa số 161, tờ bản đồ số 55, xã XD, diện tích 78m². Đầu năm 2017, khi ông Đ xây dựng tường rào thì bà phát hiện đất bị thiếu. Bà yêu cầu UBND xã XD đo đạc kiểm tra thì mới biết bà C xây nhà đã lấn qua thửa 161 của bà. Theo theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất bà Chấn lấn là 7m², nhưng do bà C đã xây dựng tường nhà ở kiên cố nên bà chỉ yêu cầu bà C trả lại giá trị đất đã lấn theo giá thẩm định là 15.400.000 đồng.

Chồng bà là ông LVH đã chết ngày 07/6/2015. Vợ chồng bà có hai người con là cháu LAK, sinh ngày 19/10/2013 và cháu LPT, sinh ngày 06/02/2011, do bà nuôi dưỡng. Cha ông H là cụ LVH đã chết năm 1982, mẹ là cụ NTL còn sống, nhưng đã già yếu và có ý kiến không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án, cụ L có đề nghị không đưa cụ vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Bị đơn bà PTC trình bày:

Việc sang nhượng đất và giao đất, nhận tiền giữa bà với bà H đúng như bà H trình bày. Khi sang nhượng, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 55 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 1999 do bà đứng tên. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông D V T, với tứ cận: Đông giáp đường đất (nay là đường bê tông) dài 08m; Tây giáp đất ông T dài 7.69m; Nam giáp đất ông Đường (nay là đất của ông Thận); Bắc giáp đất bà P (nay là ông TVĐ) là hàng rào cây Dâm bụt.

Khi sang nhượng, các bên thỏa thuận bà H có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và chịu tiền lệ phí. Năm 2008, bà đã đưa bản chính giấy chứng nhận QSD đất cùng các giấy tờ liên quan để bà H làm thủ tục sang tên, tách sổ. Vào năm 2009, khi xây dựng lại nhà, bà đã mời bà H đến chỉ dẫn các cột mốc ranh đất, nhưng bà H không đến, đồng thời yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận nhưng đến năm 2013 bà H mới trả. Bà xác định khi xây nhà, bà xây theo cột mốc do bà H cắm trước đó và cột mốc phía Nam đất do ông T V T cắm. Căn nhà là tài sản riêng của bà, khi xây dựng nhà bà và chồng là ông ĐVS đã ly hôn, cháu ĐTMT, sinh

ngày 17/10/2000 và ĐTCT, sinh ngày 30/10/1998 còn nhỏ, đang đi học và sống lệ thuộc vào bà.

Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại đất tranh chấp và đất của bà thì ông T phát hiện đã cắm cột mốc sai, nên đã trả lại cho bà 0.65m đất chiều ngang phía sau của thửa 162 do bà quản lý. Bà cho rằng đất bà H bị thiếu có thể do ông Đ khi xây dựng lại hàng rào đã lấn qua đất bà H, nhưng bà chỉ nghe hàng xóm nói lại mà không có chứng cứ chứng minh và bà cũng không cung cấp địa chỉ của ông Đ.

Tại phiên tòa, bà Thừa nhận đất bà H là do bà sang nhượng vào năm 2004 bằng giấy tay với chiều ngang 4m dài hết đất, nhưng hiện tại phía sau thửa đất không còn đủ 04m chiều ngang. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2008 không phải của bà nhưng bà không yêu cầu hủy hợp đồng. Thửa đất của bà còn lại theo đo đạc vẫn còn thiếu so với khi bà mua của ông T. Hiện tại đất của bà và bà H đều thiếu do Nhà nước làm sai và do ông Thận, bà H tự cắm mốc chứ không phải lỗi do bà. Bà đề nghị nếu đất bà H bị thiếu thì bà H trả lại đất cho bà, bà sẽ trả lại bà H 100.000.000 đồng, bà H không đồng ý thì bà cũng không trả lại đất hay thanh toán giá trị đất cho bà H.

Tại bản án số 07/2018/DSST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM đã áp dụng các Điều 150, 154, khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà NTH đối với bà PTC về việc: *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất”*.

Buộc bà C phải thanh toán cho bà H 15.400.000 đồng (mười lăm triệu, bốn trăm ngàn đồng) tiền giá trị diện tích đất đã lấn chiếm.

Bà C được quyền sử dụng diện tích đất 7m² thuộc một phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, xã XD, huyện CM.

Áp dụng theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1068/2018 ngày 05/4/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh CM.

Về án phí:

Bà C phải chịu 725.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 004269 ngày 02/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CM.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 8.532.550 đồng, bà C phải chịu, bà H đã nộp xong nên bà C phải hoàn trả lại cho bà H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 23/10/2018 bà PTC có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của bà H, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CM.

Ngày 06/11/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện CM có Quyết định kháng nghị số 429/2018/KNPT-DS yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ.

Ngày 25/6/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện CM có Quyết định số 324/QĐ-VKS-DS về việc rút toàn bộ kháng nghị số 429/2018/KNPT-DS ngày 06/11/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai giữ nguyên ý kiến rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện CM.

Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Có căn cứ xác định diện tích đất tại thửa 161, tờ bản đồ số 55, xã XD, huyện CM có nguồn gốc do bà C chuyển nhượng cho bà H từ năm 2004, bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2008. Năm 2009 bà C làm nhà đã lấn sang phần đất đã bán cho bà H, theo đo đạc phần lấn chiếm là 7m². Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà C trả giá trị đất lấn chiếm thành tiền 15.400.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà PTC có đơn kháng cáo, đã đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà C thấy rằng: Lời khai của các đương sự và chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như ý kiến của các bên tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ xác định nguồn gốc đất tại thửa 108, tờ bản đồ số 55, diện tích 141m² là của bà C nhận chuyển nhượng của ông D V T. Năm 2004, bà C chuyển nhượng lại cho bà H diện tích 4m ngang chạy dài hết đất. Ngày 30/5/2008 bà H được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 161, tờ bản đồ số 55, diện tích 78m², trong giấy chứng nhận và Trích lục đo tách (bút lục 150, 151) đều thể hiện thửa đất có chiều ngang trước và sau là 4m. Cũng theo hồ sơ tách thửa, thì phần đất còn lại của bà C có số thửa tạm 108B (thửa chính thức 162) tờ bản đồ số 55, diện tích là 63m², trong đó chiều ngang phía trước giáp đường (hướng đông) là 3,30m; chiều ngang phía sau giáp thửa 105 (hướng Tây) là 2,9m (bút lục 149, 150).

Tuy nhiên, theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 1068 ngày 05/4/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM thì hiện trạng thửa đất 161 của bà H còn lại là 67m², trong đó chiều ngang phía sau đất (hướng Tây) chỉ còn 3,24m.

Còn diện tích đất bà C đang sử dụng là 69m² giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,2, cụ thể: Chiều ngang phía trước (hướng đông) giáp đường đất giới hạn bởi mốc 2,3 = 3,71m; chiều ngang phía sau (hướng Tây) giáp thửa 105 giới hạn bởi mốc 5, 6, 7 = 3,67m. Ngoài ra, bà C còn thừa nhận ranh phía Nam giáp phía sau đất của bà được ông Thận trả lại là 0,65m. Như vậy, tổng diện tích đất của bà C tăng từ 63m² lên 69m², cụ thể phần tăng lên nằm nhiều ở chiều ngang phía sau đất, trong đó có một phần của thửa 161 là 7m², hình tam giác được giới hạn bởi các mốc 2,6,7,2 theo bản vẽ số 1068 ngày 05/4/2018. Tuy nhiên, hiện diện tích đất này là tường nhà của bà C xây dựng năm 2009, cấp sơ thẩm xét xử cho bà C sử dụng đất và buộc bà C thanh toán giá trị đất cho bà H là có căn cứ pháp luật. Bà C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí: Bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng kháng cáo của bà PTC, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện CM.

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà NTH đối với bà PTC về việc: *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất”*.

Buộc bà PTC phải thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng diện tích đất 7m² thành tiền là 15.400.000 đồng (mười lăm triệu bốn trăm ngàn đồng).

Bà PTC được quyền sử dụng diện tích đất 7m² thuộc một phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 55, xã XD, huyện CM, được giới hạn bởi các mốc 2,6,7,2 theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1068/2018 ngày 05/4/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh CM.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà PTC phải chịu 725.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 004559 ngày 30/11/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện CM được khấu trừ vào án phí phúc thẩm bà C phải chịu. Bà C còn phải nộp 725.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà NTH tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 004269 ngày 02/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CM.

Về chi phí tố tụng: Bà C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 8.532.550 đồng. Số tiền này bà H đã nộp, nên bà C phải hoàn trả lại cho bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của khoản tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát tỉnh (01);
- Tòa án huyện (01);
- Thi hành án huyện (01);
- Dương sự;
- Lưu (04);

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

Vũ Thị Thu

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

Nguyễn Công Sự

Lê Văn Quý

Vũ Thị Thu

