

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 53/2018/DS-PT
Ngày: 17- 4 -2018
V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Đồng

Ông Nguyễn Hữu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2018/QĐ-PT ngày 19/3/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1948.

Trú tại: Số 55 NCT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1958.

Trú tại: Số 57 NCT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Yến V, sinh năm 1992.

Trú tại: Số 272 Bùi Thị Xuân, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1983.

2. Anh Lê Thiên H2, sinh năm 1981.

3. Chị Dương Thị D, sinh năm 1990.

4. Anh Nguyễn Hoài N, sinh năm 1984.

Cùng trú tại: Số 57 NCT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Yến V, sinh năm 1992.

Trú tại: Số 272 Bùi Thị Xuân, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2018.

5. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1953.

6. Anh Nguyễn Công H3, sinh năm 1984.

7. Chị Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1976.

8. Anh Hoàng Văn M, sinh năm 1974.

9. Chị Lưu Thị T, sinh năm 1990.

10. Chị Đinh Thị Thanh H5, sinh năm 1985.

Cùng trú tại: Số 55 NCT, Phường A, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Mai H – Bị đơn.

(Ông C, bà H, bà V, bà N1, anh M có mặt; anh H3, chị H4, chị T, chị H5 có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C thì:

Nguồn gốc nhà và đất tại số 55 NCT, Phường A, thành phố X là do ông C được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Lâm Đồng cấp cho gia đình ông C ở từ tháng 9 năm 1978. Đến năm 1986 được hóa giá và được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Vì đây là đất khu gia binh nguy cũ nên giữa các nhà là tường chung được xây dựng từ năm 1967. Chiều ngang căn nhà phủ tường của ông C là 3.5m trong lòng là 3.4m, dài 25m. Năm 2013 gia đình bà H (bên cạnh nhà ông C) có xây nhà mới và được cấp phép xây dựng 1 lầu, 1 trệt với chiều rộng là 3.4m. Nhưng sau đó bà H đã xây 1 trệt, 2 lầu. Phía trước có chiều rộng là 3.48m, phía sau có chiều rộng là 3.6m. Do việc xây dựng của gia đình bà H là không đúng giấy phép nên bà H đã xây dựng phần không gian phủ lên tường chung và lấn sang phần ranh giới (phần lấn chiếm có chiều ngang 26cm, dài 24m (mép cổng kéo dài ra hết phía sau nhà bà H, bao gồm toàn bộ phần tranh chấp và công trình xây dựng từ phần dầm đến phần mái của nhà bà H, phần tranh chấp này có diện tích 20m²).

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà H phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm nêu trên, trả lại phần đất và không gian đã lấn chiếm. Đối với tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; ngoài ra ông C không còn yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H:

Căn nhà 57 NCT, Phường A, thành phố X có nguồn gốc là do bộ chỉ Huy quân sự tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng bà H năm 1982. Đến năm 1987 nhà nước bán hóa giá cho vợ chồng bà H. Sau này vợ chồng bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Gia đình bà H đã sống ổn định từ thời gian đó đến nay và không tranh chấp với ai. Năm 2013 chồng bà H là ông Nguyễn Hải L chết. Ngày 02/01/2014 bà H được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 337135 đối với phần đất có diện tích là 176.27m². Ngày 07/11/2013, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy phép xây dựng số 848/GPXD với diện tích tầng trệt được cấp phép là 78.31m². Do đặc điểm của dãy nhà tập thể liền kề, bức tường hai bên của nhà bà H cũng là tường chung của 02 gia đình xung quanh, trong đó có 01 bên là tường chung với gia đình của ông C. Vì vậy, khi xây dựng bà H vẫn giữ nguyên hiện trạng 02 bức tường mà chỉ đổ móng áp sát vào tường chung (tính từ tim của tường). Ngoài ra để đảm bảo kết cấu thì từ tầng 1 trở lên bà H xây nhỏ hơn so với diện tích tầng trệt. Phần tường chung vẫn được giữ nguyên từ năm 1982 đến nay. Trong quá trình xây dựng ông C cũng thông nhất và không có ý kiến gì. Vì vậy, nay ông C khởi kiện thì bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Bản tự khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (vợ, con ông C) là bà Nguyễn Thị N1, anh Nguyễn Công H3 và anh Hoàng Văn M: Thông nhất với lời trình bày của ông C. Ngoài ra không bổ sung gì thêm.

Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (các con của bà H) là anh Nguyễn Hoài N: Thông nhất với lời trình bày của bà H. Ngoài ra ông Nam bổ sung như sau : Việc xây dựng nhà tại số 57 NCT, Phường A, thành phố X thì gia đình bà H được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp phép xây dựng theo quy định. Hiện nay mái tôn cũ của nhà ông C vẫn còn trên tường cũ. Do vậy, ông Nam không đồng ý với ý kiến của ông C. Ngoài ra, ông Nam không còn ý kiến nào khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Mai H.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Nhị số tiền là 33.884.700đ (ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn bảy trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc buộc bà Nguyễn Thị Mai H tháo dỡ tường xây tầng 1, tầng 2 nhà bà H trả lại phần không gian lấn chiếm là 17.98m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 31/01/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H kháng cáo cho rằng bà không lần đất của ông C nên không đồng ý thanh toán tiền số 31.184.700đ cho ông C.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà H, bà V (đại diện theo ủy quyền của bà H) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông C, bà N1, anh M không đồng ý với kháng cáo của bà H, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn ông C khởi kiện yêu cầu gia đình bà H phải tháo dỡ công trình xây dựng tầng 1, tầng 2 lấn sang phần không gian đất đã cấp cho gia đình ông, phần diện tích lấn chiếm là 20m². Bà H không đồng ý với yêu cầu của ông C nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai H thì thấy rằng:*

Theo hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc nhà, đất tại số 55 và số 57 đường NCT, Phường A, thành phố X được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Lâm Đồng cấp cho gia đình ông C ở từ năm 1978 và bà H năm 1982. Sau đó được hóa giá và đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông C vào ngày 30/12/2013; bà H ngày 26/9/2013, thay đổi bổ sung ngày 02/01/2014.

Căn cứ vào họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố X ngày 28/9/2017 thấy rằng: tầng 1 mặt trước nhà bà H có chiều rộng 3,45m, phần sau có chiều rộng 3,62m; tầng 2 mặt trước có chiều rộng 3,48m, phần sau có chiều rộng 3,62m. Đối chiếu với sơ đồ nhà ở, đất ở do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng lập ngày 28/4/2010 (bút lục 157) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 26/9/2013, thay đổi bổ sung ngày 02/01/2014 cho bà H (bút lục 63,64) thì mặt trước nhà bà H có chiều rộng 3,5m, phía sau có chiều rộng chỉ 3,35m, phần tường chung giữa nhà ông C và bà H là 0,1m; trong khi đó theo họa đồ đo vẽ hiện trạng ngày 28/9/2017 (bút lục 127, 128) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 30/12/2013 cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N1 (bút lục 151, 154) thì thực tế sử dụng so với sơ

được cấp hiện nay của nhà ông C là phần mặt trước rộng 6,92m/7,0m; phần mặt sau rộng 6,95m/7,0m. Như vậy, việc bà H xây dựng nhà ở có lấn sang phần đất của ông C là 2,18m² (từ tầng 1, tầng 2) là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, sau khi trừ lộ giới thì diện tích thực tế các bên tranh chấp là 2,02m². Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ và đúng pháp luật.

Phần diện tích đất tranh chấp tương đối nhỏ, không ảnh hưởng gì đến việc ông C xây dựng nhà sau này (nếu có), để đảm bảo kết cấu xây dựng nhà của bà H, cấp sơ thẩm cho giữ nguyên hiện trạng và buộc bà H phải thanh toán giá trị phần đất lấn chiếm là 2,02m² x 15.438.000đ/m² = 31.184.700đ (theo chứng thư thẩm định giá ngày 28/12/2016 của Công ty TNHH giám định và thẩm định giá Thương Tín) là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản nguyên đơn đã ứng chi hết 5.400.000đ, do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên mỗi bên phải chịu ½, buộc bà H phải thanh toán lại cho ông C số tiền 2.700.000đ.

[4] *Về án phí*: Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 17,98m² x 15.438.000 đồng/m² x 5% = 13.878.700 đồng. Do ông C là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi nên căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, ông C được miễn án phí. Hoàn trả cho ông C tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán lại cho ông C. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa án sơ thẩm về phần án phí như đã nhận định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2, Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai H, sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Mai H;

Buộc bà Nguyễn Thị Mai H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Nhị số tiền 31.184.700đ (ba mươi một triệu một trăm tám mươi bốn nghìn bảy trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc buộc bà Nguyễn Thị Mai H tháo dỡ tường xây tầng 1, tầng 2 nhà bà H trả lại phần không gian lấn chiếm là 17.98m².

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Mai H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn C số tiền 2.700.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Mai H phải chịu 1.691.000đ án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004462 ngày 06/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X. Bà H còn phải nộp 1.691.000đ án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001515 ngày 11/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X.

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 qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 được tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND thành phố X;
- Chi cục THADS thành phố X;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Đã ký

Vũ Thị Nguyệt