TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2022/DS-PT
Ngày: 29/3/2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án số: 158/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Kim Th; cư trú tại: Khu phố Văn Cang, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bích Ph; cư trú tại: Khu phố Văn Cang, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Trung C; cư trú tại: Khu phố Văn Cang, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ.

Đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Lê Thị Bích Ph; cư trú tại: Khu phố Văn Cang, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ. (có mặt)

4. Người làm chứng:

- Bà Ngô Thị Tr; cư trú tại: Khu phố Văn Cang, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ. (có mặt)

- Ông Lê Ngọc A; cư trú tại: Khu phố Diễn Khánh, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ (có mặt)

5. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị Kim Th là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hồ Thị Kim Th *trình bày:*

Thửa đất số: 806, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khu phố Văn Cang, phường HĐ, thị xã HN tỉnh BĐ có nguồn gốc của bà Ngô Thị Tr. Từ sau khi nhận chuyển nhượng, bà chưa sử dụng đất, chưa xây dựng hàng rào. Vào tháng 3/2019, bà phát hiện bà Ph đang xây dựng hàng rào, nhà vệ sinh, nhà tắm. Bà tự đo lại đất mới phát hiện bà Ph đang lấn đất của mình. Khi mua đất, đanh cửa sổ, phần bê tông mái nhà chưa có mà do bà Ph xây dựng sau này, đã có hàng rào do bà Tr xây dựng nhưng lúc đó bà không biết là hàng rào lấn qua đất của mình, sau này bà Ph xây lại hàng rào cũng xây lấn qua đất của bà chứ không xây trên móng hàng rào cũ. Bà xác định ranh giới, kích thước thửa đất số 806 theo như sơ đồ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định đất của mình qua một viên gạch tường nhà bà Ph, toàn bộ đanh cửa sổ, đanh bê tông mái và hàng rào của bà Ph đang nằm trên đất của nhà bà. Nay bà yêu cầu bà Ph dọn dỡ phần hàng rào, đanh cửa sổ, đanh bê tông mái để trả lại toàn bộ diện tích đất của bà. Đối với phần nhà vệ sinh, nhà tắm và phần hàng rào còn lại trên thửa đất số 571 bà không yêu cầu gì.

Bị đơn bà Lê Thị Bích Ph trình bày:

Ngày 19/10/2004, cha mẹ bà là ông Lê Ngọc A va bà Trần Thị N mua của gia đình bà Ngô Thị Tr một lô đất rộng 6m dài 5m tại thửa đất của bà Tr (phần đất hiện nay của bà Th). Do không chuyển lên đất ở được nên gia đình bà thỏa thuận lại và bà Tr bán phần đất khác có nhà (thửa đất số 805). Bà Tr cùng chồng là ông Nguyễn Trung C đã viết giấy tay ngày 13/4/2008 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã HĐ. Sau đó, bà và bà Tr đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng vào ngày 02/4/2010 để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã được cấp đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2010. Đây là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Trung C nhưng giấy tờ do bà đứng tên. Về ngôi nhà có trên đất là nhà mua của bà Tr có từ lâu, khi bán đất bà Tr bán luôn ngôi nhà cho bà. Kết cấu ngôi nhà gồm có đanh cửa sổ, mê bê tông mái đã có từ lúc mua đến nay không thay đổi gì, bà cũng không sửa chữa, thay đổi gì. Phần hàng rào xây gạch cũng do bà Triều tự xây dựng trước khi bán cho bà Th. Năm 2012 bà có nói với bà Tr để đập phần trên nhưng vẫn giữ lại móng để đỗ vật liệu và chỉ đập phần nhỏ phía sau. Sau đó, bà đã xây dựng lại đoạn hàng rào đã đập trên móng cũ, không thay đổi vị trí. Bà mua đất, nhà và sử dụng ổn định từ lúc mua đến nay, không hề thay đổi hiện trạng

đất hay kết cấu nhà (trừ phần nhà đập bỏ do thu hồi giải phóng làm đường). Bà Th cho rằng bà lấn đất là hoàn toàn không đúng. Bà không chấp nhận yêu cầu của bà Th.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung C là bà Lê Thị Bích Ph trình bày: Bà thống nhất như trình bày của bị đơn trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án số: 158/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã HN, tỉnh BĐ quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Kim Th

+ Phần diện tích 3,3m^2 có tranh chấp là thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố Diễn Khánh, phường HĐ, thị xã HN, tỉnh BĐ, giao cho bà Lê Thị Bích Ph được quyền sử dụng thửa đất này, có giới cận và kích thước như sau: Đông giáp thửa đất số 571 dài 9,16m; Tây giáp ranh giới giải phóng mặt bằng BOT Quốc lộ 1A dài 0,25m; Nam giáp phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 805 dài 9,79m + 5,17m; Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 806 dài 9,74m + 5,20m (có sơ đồ kèm theo).

+ Buộc bà Lê Thị Bích Ph trả cho bà Hồ Thị Kim Th giá trị diện tích 3,3m^2 đất trồng cây lâu năm với số tiền 488.400 đồng

- Không chấp nhận phần yêu cầu của bà Hồ Thị Kim Th buộc bà Lê Thị Kim Ph phải dọn hàng rào, đanh cửa sổ, phần bê tông mái để trả đất (đối với diện tích 4,5m^2 thuộc thửa đất số 805, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố Văn Cang, phường HĐ)

- Bà Th không yêu cầu gì đối với phần hàng rào, nhà vệ sinh có trên thửa đất số 571, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố Văn Cang, phường HĐ nên không xem xét.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản về lệ phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27/4/2021, bà Hồ Thị Kim Th có đơn kháng cáo, xem xét trả lại đất cho bà.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Tuy nhiên, Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong, bà Hồ Thị Kim Th không đồng ý nên làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết buộc bà Lê Thị Bích Ph trả lại đất cho bà.

[1] Xét kháng cáo, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Nguồn gốc hai thửa đất của bà Hồ Thị Kim Th và bà Lê Thị Bích Ph đang sử dụng và tranh chấp, trước đây là của bà Ngô Thị Tr. Ngày 02/4/2010, bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị Bích Ph, gồm 130,1m^2 đất ở và một ngôi nhà 01 tầng (xây dựng năm 1966), bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 805 (thửa 572 cũ), tờ bản đồ số 37, diện tích 130m^2. Ngày 03/2/2015, Nhà nước thu hồi 30m^2 đất của bà Ph để mở rộng đường Quốc lộ 1A, diện tích còn lại là 100m^2, bà Ph sử dụng từ đó đến nay.

Ngày 28/4/2010, bà Tr được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần còn lại, sau khi chuyển nhượng cho bà Phvới diện tích đất là 157m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Văn Cang, HĐ, HN, BĐ. Ngày 03/2/2015, Nhà nước thu hồi 50,5m^2 đất để mở rộng đường Quốc lộ 1A, diện tích đất còn lại là 106,5m^2.

[1.2] Sau khi chuyển nhượng diện tích đất cho bà Ph, bà Tr tự xây dựng tường rào trên phần đất của bà để làm ranh giới giữa hai thửa đất. Đến ngày 05/11/2018, bà Tr chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho bà Hồ Thị Kim Th với diện tích 106,5m^2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr với bà Th chỉ căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không đo đạc diện tích đất thực tế, không xác định mốc giới thực địa. Đến tháng 03/2019, bà Ththấy bà Phxây nhà tắm, nhà vệ sinh…nên đã tự đo đạc lại diện tích đất của mình và làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Ph trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích hai thửa đất tranh chấp. Ngày 03/11/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc diện tích thực tế: diện tích thửa đất số 806 của bà Thúy đang sử dụng có diện tích 121m^2 (chưa tính diện tích đất đang tranh chấp). Như vậy, diện tích đất thực tế của bà Th đang sử dụng tăng hơn phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th là 14,5m^2. Diện tích đất sử dụng thực tế của bà Ph là 125,6m^2, tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 25,6m^2 (chưa tính diện tích đất đang tranh chấp).

Ngày 31/12/2021, Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích đất thực tế, diện tích thửa đất của bà Th là 129,2m^2, tăng so với diện tích cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 22,7m^2. Diện tích đất thực tế của bà Ph là 136,9m^2, tăng so với diện tích đất cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 36,9m^2.

Tuy số liệu đo đạc giữa Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không trùng khớp nhưng đều chứng minh, diện tích đất thực tế của hai thửa đất đang tranh chấp (thửa số 805, 806) đều tăng so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có căn cứ xác định bà Ph lấn đất của bà Th.

[1.4] Mặt khác, ngôi nhà bà Ph mua của bà Triều được xây dựng từ năm 1966, bà Ph sử dụng ổn định từ khi mua đến khi xảy ra tranh chấp, không có thay đổi hiện trạng, kết cấu ngôi nhà. Tường rào bà Tr tự xây dựng trước khi bán đất cho bà Th. Khi mua đất, bà Th biết rõ ngôi nhà của bà Ph và tường rào bà Triều xây dựng đã có trước khi bà mua đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Bà Ph lấn đất của bà Th là 3,3m^2, buộc bà Ph phải bồi thường đất cho bà Ththeo giá trị 488.400đồng là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Th, vì không có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng của bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Th không yêu cầu và bà cũng không kháng cáo nội dung này. Mặt khác, quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thúy không bị xâm phạm, để bảo đảm ổn định bản án và giải quyết vụ việc đúng quy định, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩmvì bỏ sót người tham gia tố tụng, là đúng quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.000.000đồng, bà Hồ Thị Kim Th phải chịu. Bà Th đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1.] Về án phí dân dự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Kim Th phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Th đã nộp theo biên lai số 0005534 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án thị xã HN.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Kim Th không phải chịu nên được hoàn lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001367 ngày 06/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã HN.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Th. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số158/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã HN.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Kim Th

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Kim Th phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Th đã nộp theo biên lai số 0005534 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án thị xã HN.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Kim Th không phải chịu nên được hoàn lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001367 ngày 06/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã HN.

2.3 Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.000.000đồng, bà Hồ Thị Kim Th phải chịu. Bà Th đã nộp xong.

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

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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 BĐ;
- TAND thị xã HN;
- CCTHADS thị xã HN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thanh Trà

Các thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Hoài Xuân **Nguyễn Thanh Tuấn** **Nguyễn Thanh Trà**

THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn văn Nghĩa Nguyễn Văn Thanh Võ Công Phương