

Bản án số: 96/2019/DSPT

Ngày: 28/11/2019

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

Ông Võ Công Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Nguyễn Phạm Tố Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh N

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh N: Anh Nguyễn Minh P. (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2016)

- *Bị đơn:* Anh Trương Quang H

Cùng cư trú tại: Thôn N, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị Th

2. Anh Nguyễn Minh P

3. Chị Nguyễn Thị T

Cùng cư trú tại: Thôn N, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định

4. Ủy ban nhân dân xã A

Người đại diện hợp pháp của UBND xã Á: Ông Trần M - Cán bộ địa chính xã Á (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2019)

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh N – Nguyên đơn

- Kháng nghị: Quyết định kháng nghị số 101/QĐ-KNPT-VKS ngày 30/5/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N do anh Nguyễn Minh P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Thanh N được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 07/11/1997 trong đó có thửa đất số 36, diện tích 477 m² (loại đất M), tờ bản đồ số 9, thôn N, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định. Vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T là hộ liên kế đã lấn chiếm 43 m² đất tại thửa đất số 36 của gia đình ông N để xây dựng nhà bếp, chuồng heo. Ông N đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh H tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại đất cho gia đình ông nhưng gia đình anh H không thực hiện. Ông N khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đã lấn chiếm cho gia đình ông.

Bị đơn anh Trương Quang H trình bày:

Năm 1987, anh làm nhà trên khu đất chiếm dụng của nhà nước. Năm 1997, gia đình anh được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với phần đất chiếm dụng nêu trên, diện tích 435 m², thửa đất số 101, tờ bản đồ số 9, thôn N, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định. Năm 2005, gia đình anh sửa chữa lại nhà và xây dựng công trình phụ, chuồng heo trên đất. Gia đình anh không lấn chiếm đất của gia đình ông Nguyễn Thanh N nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Bản án số 25/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ một phần nhà bếp, nhà vệ sinh trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 09 m² cho ông Nguyễn Thanh N (có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh H, chị T phải bồi thường giá trị diện tích đất 24 m² đã lấn chiếm để xây dựng nhà cho ông Nguyễn Thanh N là 792.000 đồng.

Kiến nghị UBND xã Á xử lý việc anh Trương Quang H xây dựng nhà trên đất lâm nghiệp do UBND xã quản lý; làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đang sử dụng của gia đình ông N và gia đình anh H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25/5/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm

Viện kiểm sát nhân dân huyện H có Quyết định kháng nghị số 101/QĐ-KNPT-VKS ngày 30/5/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N; chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Trương Quang H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã xác định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Minh P đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 9, diện tích 255 m² (đất ở) và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 9, diện tích 477 m² (loại đất màu ký hiệu: M), thôn N, xã Ân, huyện H, tỉnh Bình Định, gia đình ông Nguyễn Thanh N được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ vào ngày 07/11/1997.

Thửa đất số 101 tờ bản đồ số 9, diện tích 435 m² (đất ở: 300 m²; đất vườn: 135 m²), thôn N, xã Ân, huyện H, tỉnh Bình Định, anh Trương Quang H được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ ngày 01/12/1997.

Giữa 02 thửa đất nêu trên không có hàng rào ngăn cách. Theo nguyên đơn, vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T là hộ liên kế khi xây dựng nhà bếp, chuồng heo đã lấn chiếm một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 36 của gia đình ông N. Từ năm 2005, gia đình ông N và gia đình anh H đã phát sinh tranh chấp từ việc xây dựng công trình phụ của gia đình anh H. Ông N đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh H tháo dỡ để trả lại đất cho ông nhưng vợ chồng anh H không thực hiện. Anh H cho rằng, vợ chồng anh xây nhà kiên cố trên đất lấn chiếm của nhà nước từ năm 1987, đến năm 1997 nhà nước cấp GCNQSDĐ cho anh còn thửa đất có diện tích 477 m² của ông N là đất canh tác cũng đến năm 1997 nhà nước mới cấp GCNQSDĐ cho ông N. Anh H cho rằng, UBND xã Ân không xác định rõ ràng mốc giới giữa 02 thửa đất nên có sự nhầm lẫn, anh không lấn chiếm đất của ông N.

Năm 2012, ông Ng đã có đơn khiếu nại gửi UBND xã A yêu cầu giải quyết việc tranh chấp giữa gia đình ông với gia đình anh H. Tại Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 28/11/2012 và Biên bản ngày 03/01/2012 của UBND xã A nêu rõ anh H đã lấn chiếm 58,1 m² đất để xây nhà ở, nhà vệ sinh, chuồng heo, cụ thể: lấn qua thửa 36 của ông N 18,3 m², thửa 37 (của ông M) 16,5 m² và 23,3 m² (đất do UBND xã A quản lý). Theo biên bản giải quyết nêu trên, anh H thống nhất với kết luận của Hội đồng hòa giải về việc anh sẽ tháo dỡ công trình phụ và chuồng heo xây lấn chiếm đất của ông N để trả lại đất cho ông N nhưng sau đó anh H chỉ tháo dỡ chuồng heo còn các công trình phụ không tháo dỡ. Mặt khác, sau khi Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H xét xử việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N với anh H đã xác định vợ chồng anh H, chị Nguyễn Thị T lấn chiếm diện tích đất 33 m² của gia đình ông N tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 9 nhưng vợ chồng anh H không kháng cáo nên có căn cứ để xác định rằng gia đình anh H có lấn chiếm đất của gia đình ông N tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 9, thôn N, xã A, huyện H.

Do Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng anh H trả lại giá trị quyền sử dụng đất 24 m² cho ông N với số tiền 792.000 đồng (giá đất vườn theo thị trường) nên ông N không đồng ý. Ông N có đơn kháng cáo đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ tại vị trí tranh chấp.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất thuộc thửa đất số 36, 101 tại thôn N, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định thì diện tích đất mà vợ chồng anh H lấn chiếm của ông N là 70,4 m². Trên phần đất lấn chiếm có phần nhà, nhà vệ sinh xây dựng kiên cố có tổng diện tích 54,6 m²; phần nhà bếp, nhà vệ sinh mái lợp tole, tường vách bằng tole, nền xi măng kết cấu xây dựng gắn vào tường nhà chính có diện tích 15,8 m², không còn giá trị do đó buộc vợ chồng anh H phải tháo dỡ nhà bếp, nhà vệ sinh có diện tích 15,8 m² trả lại đất cho ông N là phù hợp. Đối với phần diện tích đất lấn chiếm còn lại 54,6 m² có nhà và công trình xây dựng kiên cố của vợ chồng anh H nếu tháo dỡ trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà vì vậy buộc vợ chồng anh H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/11/2019, đất màu (đất trồng cây hàng năm) có giá 700.000 đồng/m² nên vợ chồng anh H phải thanh toán cho ông N số tiền 38.220.000 đồng (54,6 m² x 700.000 đồng/m²) để được sử dụng diện tích đất 54,6 m² nêu trên.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, vợ chồng anh Trương Quang H phải chịu 1.911.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Thanh N không phải chịu.

Vợ chồng anh Trương Quang H phải chịu 1.911.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: vợ chồng anh Trương Quang H phải chịu 10.000.000 đồng.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N; chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Trương Quang H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã xác định là phù hợp một phần 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, khoản 5 Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N và chấp nhận một phần kháng nghị số 101/QĐ-KNPT-VKS ngày 30/5/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H; Sửa bản án sơ thẩm.

1. Buộc vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ nhà bếp, nhà vệ sinh trả lại diện tích đất 15,8 m² thửa đất số 36, tờ bản đồ số 9, thôn N, xã Ân, huyện H, tỉnh Bình Định. (có sơ đồ kèm theo)

2. Giao cho vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T được sử dụng diện tích đất 54,6 m² (loại đất màu), thửa đất số 36, tờ bản đồ số 9, thôn N, xã Ân, huyện H, tỉnh Bình Định (trên đất có phần diện tích nhà và công trình phụ do vợ chồng anh H xây dựng).

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Buộc vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N giá trị quyền sử dụng đất 54,6 m² với số tiền 38.220.000 đồng (ba mươi tám triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu 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 số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T phải chịu 1.911.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh N 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 02077 ngày 02/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh N không phải chịu. Hoàn lại cho ông Nghiêm 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005799 ngày 25/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Vợ chồng anh Trương Quang H, chị Nguyễn Thị T phải chịu 11.000.000 đồng. Ông N đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng nên vợ chồng anh H, chị T phải hoàn lại cho ông N 10.000.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh

