TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2022/DS-PT
Ngày: 10/01/2022
V/v tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hà
Các Thẩm phán:
Bà Đặng Thị Ánh Bình
Bà Trần Thị Ngọc Dung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Bùi Thị Kim Yến - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:**
Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 07 và 10 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc tranh chấp *"Quyền sử dụng đất"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh L**; nơi cư trú: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T1** - Sinh năm 1967. Địa chỉ: Phường Y, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2021 – Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quyết Q** – Luật sư Công ty luật TNHH MTV Quyết Tâm - Chi nhánh Vĩnh Long thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Phường Z, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt);

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Nguyễn Chí K**; nơi cư trú: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Hoàng T2**- Văn phòng Luật sư Trần Bá Tước thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ: Phường Z, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

2/ Bà **Huỳnh Thị Mỹ T3**; nơi cư trú: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt);

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

1. Chị **Nguyễn Huỳnh Như A**; nơi cư trú: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Như A: Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 – Cha mẹ chị Như A (Có mặt).

2. Ông **Nguyễn Tượng E** (Có mặt);

3. Anh **Nguyễn Dương P** (Vắng mặt);

4. Anh **Nguyễn Dương P2** (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh P, anh Phương: Bà **Nguyễn Thị Thanh L**; địa chỉ: Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của anh P, anh P2 (theo Giấy ủy quyền ngày 22/10/2020 – Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn **Nguyễn Thị Thanh L;** bị đơn **Nguyễn Chí K;** người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Huỳnh Thị Mỹ T3.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 16/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2020 và 31/5/2021 và trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L trình bày:***

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 438 diện tích 46,0m^2 và thửa đất số 440 diện tích 72,5m^2, cùng tờ bản đồ số 09, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khóm S, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc của 02 thửa đất trên được thừa kế từ mẹ bà là cụ Nguyễn Thị S.

Ông Nguyễn Chí K và vợ là bà Huỳnh Thị Thanh T3 là chủ sử dụng thửa đất số 439 liền kề 02 thửa số 438, 440 của bà. Ông K và bà T3 đã xây dựng căn nhà số 4/1A lấn ranh sang phần đất của bà diện tích 1,0m^2 (trong đó: Có 0,3m^2 thuộc chiết thửa số 438-2, có 0,7m^2 thuộc chiết thửa số 440-2) trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà của ông K và bà T3 có diện tích 0,9m^2 (trong đó: Có 0,2m^2 thuộc chiết thửa số 438-2, có 0,7m^2 thuộc chiết thửa số 440-2). Khi phát hiện ông K lấn đất, bà yêu cầu ông K dừng xây dựng lại để bà nhờ Cơ quan có thẩm quyền đo đạc, nhưng ông K không đồng ý và vẫn tiến hành xây dựng. Bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V đến khảo sát và yêu cầu đình chỉ thi công nhưng ông K vẫn không dừng xây dựng. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông K và bà T3 phải tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn chiếm qua phần đất của bà diện tích 0,9m^2. Trong 0,9m^2:

Có 0,2m^2 nhà ở theo hiện trạng thuộc thửa số 438-2 gồm các mốc ranh số 1, 2, 3, 4, 1; đoạn 1-2: 0,10m, 2-3: 2,40m, 3-4: 0,89m, 4-1: 3,29m. Có 0,7m^2 nhà ở theo hiện trạng thuộc thửa số 440-2 gồm các mốc ranh số 1, 2, 3, 4, 1. 1-2: 5,30m, 2-3: 0,21m, 3-4: 2,71m, 4-1: 2,59m (có vị trí tứ cận như Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 30/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long).

2. Buộc ông K và bà T3 phải trả lại cho bà nguyên trạng phần đất theo đúng như hiện trạng sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K và bà T3 tự chịu mọi chi phí di dời, bà không hỗ trợ.

3. Buộc ông K và bà T3 bồi thường cho bà 15.000.000 đồng tiền xây dựng mới nhà vệ sinh, do ông K đã đập bỏ nhà vệ sinh cũ của gia đình bà. Vì trên phần đất thửa số 439 có một phần nhà vệ sinh và hầm cầu, diện tích khoảng 2m^2 do gia đình bà xây dựng. Tháng 11/2019, gia đình ông K xây dựng nhà mới có thương lượng với bà, xin cho đập bỏ nhà vệ sinh và hầm cầu. Ông K cam kết sẽ bồi thường cho gia đình bà 15.000.000 đồng, nên bà đồng ý cho ông K đập bỏ trước khi thực hiện việc bồi thường tiền cho bà. Tuy nhiên, sau khi đập bỏ ông K không bồi thường số tiền như cam kết trước đó, mà đặt thêm điều kiện cho ông K sang nhà bà để tô tường nhà ông K thì ông K mới bồi thường. Sau đó, bà có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V để hòa giải nhưng tại buổi hòa giải ông K không đồng ý bồi thường.

**** Tại bản khai ý kiến ngày 12/02/2020, 01/11/2020 và trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Chí K trình bày:***

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 439, diện tích 47,8m^2, tờ bản đồ số 09, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại số 4/1A, S Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có nguồn gốc như sau:

Năm 1999, gia đình ông được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long cấp để xây dựng nhà theo Quyết định số: 2358/QĐ.UBND ngày 27/9/1999, có vị trí giáp giới: Phía Đông giáp: Đường S, phía Tây và Nam giáp: Thửa số 108 của Trung tâm quản lý và Phát triển nhà ở Vĩnh Long, phía Bắc giáp: Thửa số 438 của bà Châu Thị D.

Sau khi ông xây dựng nhà, đến ngày 12/11/2002 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp thì vị trí giáp giới như sau: Phía Đông giáp: Đường S; phía Tây giáp: Thửa số 108; phía Nam giáp: Đường công cộng vào khu nhà ở tập thể, do Trung tâm quản lý và Phát triển nhà ở Vĩnh Long sử dụng có diện tích 26,3m^2, được tách ra từ thửa 108, phần còn lại giao Ủy ban nhân dân Phường 1 quản lý, nay là thửa số 440.

Ngày 19/8/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định số: 2909/QĐ.UB thu hồi thửa số 440 và 26,3m^2 giao cho hộ Nguyễn Thị S để làm sân nhà, cụ S là mẹ của bà Nguyễn Thị Thanh L. Phía Bắc giáp: Thửa số 438 của bà Châu Thị D, hiện đã chuyển nhượng cho gia đình bà L.

Nhà của ông xuống cấp nên ông làm đơn xin xây dựng mới. Ngày 10/10/2019, ông được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy phép xây dựng có thời hạn số: 838/GPXD sử dụng cho công trình nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 44,59m^2. Trước khi xây dựng ông yêu cầu Phòng Quản lý đô thị thành phố Vĩnh Long xác định vị trí để ông xây dựng. Trong quá trình xây dựng ông thực hiện đúng theo giấy phép xây dựng.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 054818; thửa số 439; tờ bản đồ số 9; diện tích 47,8m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; cấp ngày 13/10/2014; cấp cho ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 thì thửa đất của ông có kích thước như sau: Chiều ngang phía Đông 05m, chiều ngang phía Tây 4,88m, chiều dài phía Bắc 9,51m, chiều dài phía Nam 10,16m. Tuy nhiên, thực tế ông xây dựng nhà: Chiều ngang phía Đông 4,95m, chiều ngang phía Tây 4,85m, chiều dài phía Bắc 9,1m, chiều dài phía Nam 9,1m.

Đối với phần nhà vệ sinh: Năm 1999, khi ông được giao đất để xây nhà ở thì trên đất đã có một phần nhà vệ sinh của hộ gia đình cụ Nguyễn Thị S (mẹ bà L) đã xây dựng trái phép trên phần đất ông nhận, cụ S có xin ông được sử dụng phần đất mà gia đình cụ S đã xây dựng nhà vệ sinh trên phần đất của ông được giao nên ông có để lại phần đất trên cho cụ S sử dụng. Đến năm 2002, cụ S được Nhà nước giao thửa đất số 440, cụ S có trả lại phần đất trên cho ông, nhưng còn hầm cầu nhà vệ sinh ở phía dưới thì ông vẫn để cho cụ S sử dụng. Khi giao trả lại phần đất cho ông thì nhà vệ sinh của bà L chung vách với phía sau nhà ông (ngang khoảng 1m, dài khoảng 2m). Năm 2019, ông xây dựng lại nhà, khi tháo dỡ nhà không có ảnh hưởng gì đến nhà vệ sinh của bà L, nhưng bà L yêu cầu ông hỗ trợ 20.000.000đ để bà L xây dựng nhà vệ sinh, ông có hứa là hỗ trợ cho bà L 15.000.000đ, với điều kiện bà L cho ông tô tường phía bên ngoài giáp ranh với phần đất của bà L. Khi ông xây nhà đến phần tô tường phía bên ngoài giáp ranh với đất của bà L thì không cho ông tô tường bên ngoài nên ông không có đưa tiền cho bà L.

Do đó, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L. Trường hợp nếu ông xây dựng nhà có lấn qua đất của bà Liễu thì ông xin hoàn giá trị thành tiền 01m^2 là 13.000.000 đồng cho nguyên đơn theo xác nhận giá đất của Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V ngày 06/01/2020.

**** Tại biên bản hòa giải ngày 09/7/2021 và trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị Mỹ T3 trình bày:*** Thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Chí K.

* Ông Nguyễn Tượng E vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tượng E thống nhất ý kiến của bà L.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2021, Tòa án Nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 266, 273, 147, 157, 158, 164, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 100, 105, 106, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164, 166, 175, 176, 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L.

Công nhận cho ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,3m^2; thuộc thửa 438-2; loại đất: Đất ở tại đô thị; địa chỉ khu đất: Khóm S, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long (đính kèm).

Công nhận cho ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,7m^2; thuộc thửa 440-2; loại đất: Đất ở tại đô thị; địa chỉ khu đất: Khóm S, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long (đính kèm).

Buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 hoàn giá trị đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L trên phần diện tích 1,0m^2 thành tiền 13.000.000đ (mười ba triệu đồng).

Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Thanh L liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 phải tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn chiếm qua phần đất của bà L diện tích 0,9m^2.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

2. Về chi phí khảo sát đo đạc; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí cung cấp hồ sơ:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L chịu 1.353.000đ (một triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng), bà L đã nộp đủ. Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 chịu 2.708.300đ (hai triệu bảy trăm lẻ tám nghìn ba trăm đồng). Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà L số tiền đã tạm ứng 2.708.300đ (hai triệu bảy trăm lẻ tám nghìn ba trăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/10/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DSST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

+ Buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 phải trả lại phần đất diện tích 0,3m^2 thuộc thửa 438 và 0,7m^2 thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 9, loại đất đô thị, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long đồng thời buộc ông K, bà T3 phải tháo dỡ phần công trình xây dựng là nhà ở lấn sang phần đất của bà là 0,9m^2;

+ Buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 phải bồi thường cho bà 15.000.000đ tiền xây dựng mới nhà vệ sinh do ông K đã đập bỏ nhà vệ sinh cũ của gia đình bà.

Ngày 11/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 cùng kháng cáo với nội dung: *Yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp để làm căn cứ xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DSST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L về việc cho rằng ông K và bà T3 lấn đất của nguyên đơn.*

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 như nội dung đơn kháng cáo ngày 06/10/2021. Bà L không yêu cầu đo đạc, định giá lại phần đất tranh chấp và không đưa ra giá đất tranh chấp. Bà L cho rằng khi ông K mới xây dựng nhà, bà phát hiện nhà ông K xây lấn qua đất của bà nên bà đã tranh chấp và có yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V giải quyết; ông K có hứa sẽ tháo dỡ nhà nếu nhà xây lấn qua đất của bà L nhưng ông K vẫn tiếp tục xây nhà lấn qua đất của bà, cơ quan có thẩm quyền thì không có ra quyết định tạm ngưng thi công hay đình chỉ thi công đối với ông K. Về số tiền 15.000.000đ, bà L khẳng định đây là số tiền ông K hứa bồi thường cho bà để xây nhà vệ sinh mới.

Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà L và có thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể: Ông K và bà T3 không yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của ông bà. Nếu có căn cứ xác định ông bà xây nhà lấn qua đất của bà L thì ông bà tự nguyện bồi hoàn giá trị đất cho bà L với mức giá là 20.000.000đ. Ông K xác định ông xây nhà theo đúng thiết kế; khi xây nhà, Phòng Quản lý đô thị thành phố Vĩnh Long có đến khảo sát, đo vẽ, chỉ mốc ranh; nhà ông xây diện tích nhỏ hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất của bà L và thửa đất của ông đều bị lệch chứ không chỉ có thửa đất của ông; khi bà L tranh chấp, Ủy ban nhân

dân Phường 1 có hòa giải và kết luận ông xây nhà đúng giấy phép xây dựng; khi đó, cơ quan có thẩm quyền cũng không có quyết định tạm ngưng thi công hay đình chỉ thi công nên ông mới tiếp tục xây dựng nhà. Đối với số tiền 15.000.000đ mà bà L yêu cầu bồi thường thì ông K và bà T3 không đồng ý vì ông K chỉ hứa hỗ trợ cho bà L 15.000.000đ với điều kiện bà L cho ông tô vách nhà phía giáp với đất bà L nhưng bà L cho tô nên ông không đồng ý hỗ trợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tượng E thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bà L, không đồng ý với kháng cáo của ông K và bà T3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà T3, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông K và bà T3 phải trả lại cho bà L phần đất diện tích 0,3m^2 thuộc thửa 438 và 0,7m^2 thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 9, loại đất đô thị, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; đồng thời, ông K và bà T3 phải tháo dỡ phần xây dựng 0,9m^2 lấn qua thửa đất 438 và 440 của bà L. Buộc ông K và bà T3 phải bồi thường cho bà L 15.000.000đ tiền xây dựng mới nhà vệ sinh do ông K đã đập bỏ nhà vệ sinh cũ của gia đình bà L. Lý do: Thửa đất 438 và 440 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L; kết quả đo đạc đã thể hiện ông K và bà T3 xây nhà lấn đất thửa 438 và 440 của bà L; ông K và bà T3 đã vi phạm quy định Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 12 của Luật Xây dựng; mặc dù ông K và bà T3 xây dựng nhà với diện tích ít hơn diện tích đất của ông bà nhưng ông bà xây dựng không đúng vị trí đất của mình; tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 của Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V, ông K có hứa là nếu ông xây nhà có lấn chiếm đất của bà L thì ông sẽ tháo dỡ; đối với nhà vệ sinh của gia đình bà L thì khi thỏa thuận tháo dỡ, hai bên có thỏa thuận là ông K sẽ hỗ trợ cho bà Liễu 15.000.000đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Chí K đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, chấp nhận kháng cáo của ông K. Lý do: Khi ông K xây nhà, ông K đã được Phòng Quản lý đô thị thành phố Vĩnh Long đến khảo sát, vẽ sơ đồ, chỉ ranh mốc; tại thời điểm xảy ra tranh chấp thì ông K đã xây nhà, khi đó không biết ai lấn đất ai và trong quá trình ông K xây nhà thì không có quyết định tạm ngưng thi công của cơ quan có thẩm quyền; căn nhà của ông K nếu bị tháo dỡ phần xây dựng lấn qua đất của bà L sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà, thiệt hại xảy ra sẽ rất lớn; còn về số tiền 15.000.000đ, ông K chỉ có ý hỗ trợ bà L với điều kiện là bà L cho ông tô vách nhà phía giáp đất bà L chứ không phải là bồi thường nhưng bà L không cho ông K tô nên ông không đồng ý hỗ trợ.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K và bà T3 về mức giá bồi thường là 20.000.000đ. Ông K và bà T3 có nghĩa vụ bồi thường cho bà L 01m^2 đất gồm 0,3m^2 đất tại chiết thửa 438-2 và 0,7m^2 đất tại chiết thửa 440-2, cùng tờ bản đồ số 09, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khóm S, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, với số tiền là 20.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí khảo sát, đo đạc, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 16/02/2019 và ngày 20/7/2020, bà Nguyễn Thị Thanh L có đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Chí K. Ngày 31/5/2021, bà L có đơn khởi kiện bổ sung đối với bà Huỳnh Thị Mỹ T3 và sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện. Như vậy, trong vụ án này bị đơn là ông K và bà T3 chứ không chỉ có ông K. Bản án sơ thẩm xác định bị đơn chỉ có một người là ông K và xác định bà T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 của Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự nên cần sửa bản án sơ thẩm về tư cách tham gia tố tụng của bà T3 như nhận định trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 phải trả lại phần đất diện tích 0,3m^2 thuộc thửa 438 và 0,7m^2 thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 9, loại đất đô thị, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; buộc ông K, bà T3 phải tháo dỡ phần công trình xây dựng là nhà ở lấn sang phần đất của bà là 0,9m^2:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Thanh L là chủ sử dụng hai thửa đất là thửa 438 diện tích 46,0m^2 và thửa 440 diện tích 72,5m^2, cùng tờ bản đồ số 09, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khóm S, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ông Nguyễn Chí K và vợ là bà Huỳnh Thị Thanh T3 là chủ sử dụng thửa đất số 439 liền kề 02 thửa số 438, 440 của bà L.

[2.2] Ngày 10/10/2019, ông K và bà T3 được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 838/GPXD; sau đó, ông bà đã xây dựng căn nhà khung bê tông cốt thép, 01 trệt, 01 lầu, 01 tầng tum, mái tole, vách tường riêng xây gạch, nền lót gạch men. Trong quá trình ông K và bà T3 xây dựng nhà, bà L đã tranh chấp vì cho rằng ông K và bà T3 xây nhà lấn qua thửa 438 và 440 của bà. Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V đã tiến hành hòa giải vào ngày 13/11/2019 và ngày 06/12/2019 nhưng không thành. Ngày 16/12/2019, bà L có đơn khởi kiện ông K tại Tòa án.

[2.3] Theo kết quả đo đạc thể hiện tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2020 và các Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long thì phần đất mà bà L tranh chấp với ông K và bà T3 gồm: 0,3m^2 thuộc chiết thửa số 438-2 và 0,7m^2 thuộc chiết thửa số 440-2, cả hai chiết thửa này đều thuộc quyền sử dụng của bà L; trong đó có 0,9m^2 là nhà ở theo hiện trạng (gồm 0,2m^2 thuộc chiết thửa 438-2 và 0,7m^2 thuộc chiết thửa 440-2). Theo sự xác định của các đương sự thì phần nhà ở này là của ông K và bà T3. Như vậy, có căn cứ xác định ông K và bà T3 đã xây dựng nhà lấn qua thửa đất 438 và 440 của bà L. Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu được bảo vệ quyền lợi cho bà là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.4] Xét thấy, bà L tranh chấp ranh đất với ông K, bà T3 khi chưa có kết luận của cơ quan chuyên môn xác định ông K và bà T3 xây nhà lấn qua đất của bà L, không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền buộc ông K tạm ngưng thi công hoặc đình chỉ thi công. Căn nhà của ông K, bà T3 là loại nhà xây dựng kiên cố 01 trệt, 01 lầu, 01 tum đã hoàn thiện; phần xây dựng mà bà L yêu cầu ông K và bà T3 phải tháo dỡ thì có tổng diện tích nhỏ (tổng cộng 0,9m^2, gồm 0,2m^2 thuộc chiết thửa 438-2 và 0,7m^2 thuộc chiết thửa 440-2,), nếu tháo dỡ phần này theo yêu cầu của bà L sẽ gây ra thiệt hại lớn không những đối với chính căn nhà của ông K, bà T3 mà còn đối với các căn nhà xung quanh, trong đó có các căn nhà của bà L. Vì vậy, cần giữ nguyên hiện trạng căn nhà của ông K, bà T3 và buộc ông K, bà T3 phải hoàn lại giá trị phần đất tranh chấp cho bà L là 01m^2 (trong đó có 0,9m^2 là nhà ở theo hiện trạng) theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2020 và các Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long để đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên. Do bà L không yêu cầu định giá đất, không đưa ra giá thị trường và tại phiên tòa phúc thẩm ông K và bà T3 đã tự nguyện đưa ra mức giá bồi hoàn là 20.000.000đ, cao hơn mức giá mà bản án sơ thẩm đã tuyên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức giá này để làm cơ sở giải quyết vụ án. Do đó, yêu cầu kháng cáo nêu trên của bà L và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L là chưa đủ cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 phải bồi thường cho bà 15.000.000đ tiền xây dựng mới nhà vệ sinh do ông K đã đập bỏ nhà vệ sinh cũ của gia đình bà, xét thấy:

Bà L cho rằng giữa bà và ông K có thỏa thuận là ông K sẽ bồi thường cho bà 15.000.000đ tiền xây dựng mới nhà vệ sinh do ông K đã đập bỏ nhà vệ sinh cũ của gia đình bà. Ông K thì không thừa nhận giữa ông và bà L có thỏa thuận bồi thường 15.000.000đ như bà L trình bày; ông K xác định nhà vệ sinh của bà L nằm trên đất của ông, bà L đã thống nhất tháo dỡ, ông không có hứa bồi thường cho bà L như bà L trình bày mà ông chỉ có hứa hỗ trợ cho bà L 15.000.000đ với điều kiện bà L cho ông tô vách nhà của ông phía giáp đất bà L, do bà L không đồng ý cho ông tô vách nhà nên ông không hỗ trợ cho bà L. Do

bà L không chứng minh được có sự việc thỏa thuận bồi thường như trên nên yêu cầu kháng cáo của bà L và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L về số tiền 15.000.000đ này là không được chấp nhận.

[4] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 về việc yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của ông bà; nếu có căn cứ xác định ông bà xây nhà lấn qua đất của bà L thì ông bà sẽ bồi hoàn giá trị đất cho bà L là 20.000.000đ; không đồng ý bồi thường 15.000.000đ tiền xây dựng mới nhà vệ sinh cho bà L, xét thấy:

[4.1] Việc ông K và bà T3 xây nhà lấn qua thửa đất 438 và 440 của bà L đã được xác định qua kết quả đo đạc tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2020 và các Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long. Do yêu cầu kháng cáo của bà L về việc tháo dỡ phần xây dựng của ông K và bà T3 không được chấp nhận như nội dung phân tích nêu trên nên yêu cầu kháng cáo của ông K và bà T3 về việc giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của ông bà là có căn cứ chấp nhận; tuy nhiên, ông K và bà T3 phải hoàn trả giá trị đất cho bà L như nội dung phân tích tại mục [2.4].

[4.2] Do yêu cầu kháng cáo của bà L về việc buộc ông K và bà T3 bồi thường 15.000.000đ là không được chấp nhận nên yêu cầu kháng cáo của ông K và bà T3 về việc không đồng ý bồi thường 15.000.000đ cho bà Liễu là có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những nội dung phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K như quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Nguyễn Chí K cùng bà Huỳnh Thị Mỹ T3 mỗi bên chịu một phần chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, cụ thể: Bà L chịu 1.353.000đ, bà L đã nộp đủ; ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 chịu 2.708.300đ. Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà L số tiền đã tạm ứng 2.708.300đ.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.050.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.462.500đ theo biên lai thu số 0005165 ngày 14/01/2020 và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005551 ngày 21/7/2020

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long; bà L được hoàn trả số tiền chênh lệch là 712.500đ.

Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 79/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 266, 273, 147, 148, 157, 158, 164, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các Điều 100, 105, 106, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 163, 164, 166, 175, 176 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, 27 và 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L.

- Buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh L giá trị quyền sử dụng đất tổng cộng 01m^2 mà ông K và bà T3 đã cất nhà trên phần đất của bà L, gồm: 0,3m^2, thuộc chiết thửa 438-2 và 0,7m^2, thuộc chiết thửa 440-2, cùng tờ bản đồ số 9, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, với số tiền hoàn trả là *20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,3m^2, thuộc chiết thửa 438-2 và phần đất có diện tích 0,7m^2, thuộc chiết thửa 440-2, cùng loại đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Khóm S, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Các phần đất này có vị trí và tứ cận như Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/8/2020 và Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (đính kèm).

Ông Nguyễn Chí K, bà Huỳnh Thị Mỹ T3 và bà Nguyễn Thị Thanh L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc buộc ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 phải tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn qua phần đất của bà L diện tích 0,9m^2.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 bồi thường cho bà L số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị Thanh L chịu 1.353.000đ (Một triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ; bà L đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 cùng chịu 2.708.300đ (Hai triệu bảy trăm lẻ tám nghìn ba trăm đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ; số tiền này, ông K và bà T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà L.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh L chịu 1.050.000đ (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.462.500đ (Một triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0005165 ngày 14/01/2020 và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005551 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; bà L được hoàn trả số tiền chênh lệch là 712.500đ (Bảy trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Chí K và bà Huỳnh Thị Mỹ T3 cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0000350 ngày 06/10/2021.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Chí K 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số 0000761 ngày 12/10/2021.

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị Mỹ T3 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số 0000760 ngày 12/10/2021.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh VL;
- TAND TP. Vĩnh Long;
- Chi cục THA TP. Vĩnh Long;
- Đ/s;
- Lưu: Tòa Dân sự; hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Hồng Hà