

Bản án số: 346/2020/DS-PT

Ngày 24- 8- 2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 8 năm 2020 và 24 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2016/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 364/2020/QĐPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Ngọc K**, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: số 186, đường 8/3, phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 184A, đường 8/3, phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thanh Bảo T**, sinh năm 1987. Địa chỉ: số 184A, đường 8/3, phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2017. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: số 184A, đường 8/3, phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Văn Đ – Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. người kháng cáo: bị đơn là ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/9/2013 và lời khai trong quá trình tố tụng cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên ông Trần Ngọc K trình bày:

Ông có phần đất thuộc thửa số 107, diện tích 62,8m², tờ bản đồ số 19, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại đường 8/3, khóm B (nay là khóm 4), phường 5, thị xã V (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố V) cấp cho ông Trần Văn K1 ngày 06/9/2007. Đến ngày 19/9/2007 phần đất nêu trên đã được chỉnh lý mặt 4 cho ông đứng tên quyền sử dụng đất do ông nhận tặng cho từ ông Trần Văn K1 theo hợp đồng tặng cho số 415 ngày 06/9/2007, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông đã thế chấp tại ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Vĩnh Long để vay vốn. Thực tế ông ở trên phần đất này từ trước giải phóng, khi ông L mua nhà giáp ranh với phần đất thì nhà ông là nhà lá nền gạch tàu. Đến năm 2003 thì ông cất lại nhà kiên cố, không còn nhà lá, xây tường mái to, cất trên nền nhà cũ, phía sau thì vô so với nền nhà cũ. Đến năm 2013 ông L cất nhà lại thì giữa ông với ông L phát sinh tranh chấp. Khi ông L về mua thì căn nhà cũ, đến năm 2013 thì phía ông L xây nhà phía sau, còn nhà trước giữ nguyên. Khi xây nhà lại thì phía ông L lấn sang phần đất của ông phía sau. Giáp ranh giữa nhà ông với nhà ông L phía trước còn trống, phía sau thì không còn trống do ông L xây nhà lên. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả cho ông diện tích 5,7m² phần đất đã lấn chiếm.

Ngoài ra, ngày 02/3/2015 ông có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn L. Nay ông xin rút lại yêu cầu không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L tại thửa 71, tờ bản đồ số 19, diện tích 101,3m².

Tại tờ tường trình ngày 22/11/2013, các lời khai có trong hồ sơ bị đơn ông Nguyễn Văn L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Ông L có thửa đất số 71, diện tích 101,3m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khóm 4, phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long cấp quyền sử dụng đất ngày 04/7/2001. Nguồn gốc đất là mua đất và nhà của trung tâm bán đấu giá của tỉnh Vĩnh Long vào năm 1998. Lúc giao nhà có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Khi mua hiện trạng căn nhà trước là bê tông cốt thép, phía sau là căn nhà lá. Khi mua giáp ranh giữa phần đất ông L với phần đất ông K có một khoảng đất trống. Đến năm 2013 thì ông L sửa chữa lại căn nhà. Khi sửa căn nhà trước giữ nguyên vách tường giữa ông L với ông K, chỉ nâng nền lên. Phía sau ông L nói ra 4 tấc về phía ông K, phía sau hiện tại giữa ông L và ông K không còn đất trống, chiều dài ông L nói ra là 7m.

Năm 2003, ông L có nhận tiền bồi hoàn 10,6m² bằng trị giá là 4.240.000 đồng, nhưng thực tế chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L để cấp lại. Ông L không đồng ý theo yêu cầu của ông K trả lại 5,7m² đất.

Ngày 26/2/2015 ông L có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K. Nay ông L rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K tại thửa 107, tờ bản đồ số 19, diện tích 62,8m².

Ông Trần Ngọc K và đại diện ông Nguyễn Văn L là bà H thống nhất lấy kết quả đo đạc ngày 30/6/2016 và lấy giá thị trường là 5.000.000 đồng/m² làm căn cứ xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh H không có ý kiến.

Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Không có ý kiến.

Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Vĩnh Long có công văn số 429/CV.CNVL ngày 29/4/2016: Ngân hàng không yêu cầu giải quyết các khoản vay của ông Trần Ngọc K tại ngân hàng trong vụ kiện này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 461 Bộ luật dân sự 1995; Điều 14, mục 2 Nghị Định 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009;

Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

Áp dụng Điều 26, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 265 Bộ luật dân sự, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L.

Chấp nhận yêu cầu rút đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc K

Công nhận cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thanh H được sử dụng 4m² đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường 5, thành phố V theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/8/2016 và phụ L trích đo của

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và phụ L trích đo).

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thanh H trả giá trị 4m² đất cho ông Trần Ngọc K thành tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc K tháo dỡ 0,2m² mái tole nhà ông Trần Ngọc K theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/8/2016 và phụ L trích đo của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và phụ L trích đo).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 07/10/2016, bị đơn là ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thanh Bảo T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Đề nghị xem xét lại quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của ông Trần Văn K1, nay đã tặng cho ông Trần Ngọc K. Bởi lẽ gia đình ông L chưa bao giờ được cán bộ địa chính mời chứng kiến đo đạc và ký tên vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới hộ ông K1 để cấp giấy chứng nhận. Ông L đã có yêu cầu giám định chữ ký của ông L trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 19/9/2000 nhưng phía Cơ quan giám định trả lời không đủ cơ sở kết luận vì là chữ ký qua photocopy. Do đó tôi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để đưa về Tòa án sơ thẩm trích L lại bản chính của Biên bản này để đưa đi giám định chữ ký của ông L.

Đề nghị làm rõ do đâu gia đình ông L bị mất 10,6 mét vuông đất vì từ lúc mua đấu giá đến nay, ông L chưa bao giờ bị thu hồi đất hay thu hồi giấy chứng nhận.

Nguyên đơn ông Trần Ngọc K trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét thấy phần tường nhà ông Nguyễn Văn L đã xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ và ông L đã sử dụng gắn máy lạnh và làm lam cửa sổ trên 1,8 m phần đất trống và ông K đã tự nguyện tháo dỡ 0,2m² mái tole trên phần đất trống để ông L sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc phía ông L, bà H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là có căn cứ. Ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nào chứng minh yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 0/2016/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguồn gốc phần đất thửa 107, tờ bản đồ số 19, có diện tích 62,8m² do ông Trần Văn K1 đứng tên quyền sử dụng đất, được UBND tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 06/9/2007. Ông Trần Ngọc K được ông K1 tặng cho và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Còn phần đất thửa 71, tờ bản đồ số 19, có diện tích 101,3m² do ông Nguyễn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất, được UBND tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 04/7/2001. Nguồn gốc là do ông L mua đấu giá vào năm 1998, khi mua đấu giá tài sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 114m², không có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Ngày 31/03/1999 ông L có đơn xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được cấp quyền sử dụng đất ngày 04/7/2001 với diện tích 101,3m². Năm 2003 bị thu hồi 10,6m², diện tích còn lại 90,7m², ông L cũng đã nhận 4.240.000 đồng bồi hoàn, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông L chưa được thu hồi để cấp lại.

Tại phiên tòa, phía ông L thừa nhận khi mua đấu giá, căn nhà phía sau là căn nhà lá; đến năm 2013 sửa chữa lại, phần căn nhà lá làm lại nhà tường có nới ra ngang 04 tầng về phía ông K và kéo dài 07 mét; hiện tại giữa ông L và ông K còn đất trống phía trước.

Theo kết quả khảo sát đo đạc ngày 30/6/2016 thì phần đất tranh chấp có diện tích 5,7m² nằm hoàn toàn trên thửa đất 107, tờ bản đồ số 19 do ông K đứng tên quyền sử dụng. Trong 5,7m² này có phần tường nhà ông K trên diện tích đất 2,7m² và phần tường nhà ông L trên diện tích đất 2,2m²; cả hai phần nhà đều được xây dựng kiên cố không thể tháo dỡ; còn lại 1,8m² đất trống ông L sử dụng gắn máy lạnh, làm lam cửa sổ và có 0,2m² mái tole nhà ông K. Hiện nay, ông K tự nguyện tháo dỡ phần diện tích mái tole để cho ông L sử dụng phần đất trống và phần đất có vách tường nhà ông L tổng cộng là 4m²; ông K yêu cầu ông L hoàn lại giá trị đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc phía ông L trả giá trị 4m² đất cho ông K theo giá thị trường do hai bên thỏa thuận là 5.000.000đồng/m² là có cơ sở, đúng quy định. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Mặt khác cấp sơ thẩm không tuyên các đương sự điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự trong vụ án là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 265 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L.

2. Chấp nhận yêu cầu rút đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc K.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc K:

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thanh H được sử dụng 04 (bốn) m² đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường 5, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/8/2016 và phụ L trích đo của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và phụ L trích đo).

- Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thanh H trả giá trị 04 (bốn) m² đất cho ông Trần Ngọc K thành tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc K tháo dỡ 0,2m² mái tole nhà ông K theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/8/2016 và phụ lục trích đo của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và phụ L trích đo). Ông Trần Ngọc K và ông Nguyễn Văn L được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền tỉnh Vĩnh Long để liên hệ cấp lại (điều chỉnh) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản gắn liền với đất tại thửa 107 và thửa số 71 của 02 ông Trần Ngọc K và ông Nguyễn Văn L.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Ngọc K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông K 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 016234 ngày 01/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000267 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 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 tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự ;
- Lưu.

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

Nguyễn Văn Minh