

Bản án số: 58/2022/DSPT

Ngày: 23/02/2022

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:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

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

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng anh Trần Hoài Ph, chị Phạm Thị Mỹ H; Cư trú tại: Xóm 2, thôn Hội A, xã Hoài C, thị xã H, tỉnh Bình Định. (anh Ph có mặt, chị H vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn Th; cư trú tại: Khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định. (có mặt)

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

1. Anh Huỳnh Anh T

2. Ông Huỳnh S

Cùng cư trú tại: Khu phố Phụng D, phường Hoài H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

3. Ông Trương Văn Hậu; cư trú tại: Khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

4. Ông Trần Văn Tr; cư trú tại: Khu phố 3, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- Người kháng cáo: Ông Trương Văn Th - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng anh Trần Hoài Ph, chị Phạm Thị Mỹ H trình bày:

Năm 2017, anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 191 tờ bản đồ số 69, diện tích 153m² tại khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định của vợ chồng ông Lê Bá T1, bà Huỳnh Thị Kim Th1 theo đúng sơ đồ được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng giữa năm 2018, ông Trương Văn Th có nhờ anh chị ký giáp ranh để bán đất cho ông Huỳnh S. Ngày 26/01/2019, anh chị phát hiện ông Th tự ý trồng trụ bê tông, giăng dây kẽm gai lấn qua thửa đất của anh chị khoảng 07m² và đóng cọc giăng kẽm gai vào gốc cây khô có trên đất (phần này ông Th đã dọn dỡ).

Anh chị yêu cầu ông Th dọn dỡ hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho anh chị. Đối với việc thửa đất 191 tăng 8,3m² do ranh giới đất nằm trên đất của ông Trương Văn H1, ông Trần Văn Tr, anh chị không tranh chấp, ranh giới hàng rào là đã có từ trước nếu ông H1, ông Tr có tranh chấp thì sẽ điều chỉnh lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đã cấp.

Bị đơn ông Trương Văn Th trình bày:

Trước đây, ông bán cho ông Lê Bá T1, bà Huỳnh Thị Kim Th1 thửa đất số 191, tờ bản đồ số 69. Hồ sơ thủ tục giấy tờ do ông trực tiếp làm và giao sổ đỏ cho ông T1, sau đó ông T1 bán lại cho anh Trần Hoài Ph. Năm 2018, ông bán phần đất liền kề thửa 191 cho ông Huỳnh S. Việc ký giáp ranh, làm giấy tờ do ông S tự làm. Hàng rào giữa 02 thửa đất do anh Ph tự xây. Sau khi làm giấy tờ, ông S không trả đủ tiền vì cho rằng không đủ đất nên ông đo lại và phát hiện thiếu đất. Ông đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) phường T giải quyết và ông tự làm lại hàng rào bằng trụ bê tông, giăng dây kẽm gai để xác định ranh giới đất cho đúng. Vợ chồng anh Ph cho rằng ông lấn đất là không đúng, ông chỉ rào lại cho đúng ranh giới đất của mình nhằm mục đích giao đủ đất cho ông S để nhận đủ số tiền còn lại.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Ph, chị H. Về việc rào gốc cây khô giữa đất, trước đây trên đất có một cây sung của ông, khi bán đất cho ông T1 chưa thỏa thuận được việc đền bù cây sung này nên thỏa thuận chừa ra 4m² đất nhưng làm giấy tờ vẫn chấp nhận diện tích bán là 153m². Sau này, cùng thời điểm làm hàng rào anh Ph đã chặt hạ cây sung lúc không có ông ở nhà. Ông không tranh chấp gì đối với 4m² đất đã thỏa thuận chừa ra và không yêu cầu gì về cây sung và đã dọn dỡ phần rào gốc cây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh S trình bày:

Năm 2017, ông thỏa thuận mua của ông Th thửa đất số 242 tờ bản đồ số 69 tại khu phố 5 phường T, kích thước 5m x 30m. Trong quá trình giao đất để

ông làm giấy tờ thì xảy ra tranh chấp giữa anh Ph và ông Th, thửa đất bán cho ông chỉ còn 4,6m nên ông giữ lại 60.000.000 đồng tiền mua đất, không giao cho ông Th. Nếu Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc về ông Th thì ông sẽ trả số hết số tiền còn lại và nhận phần đất còn thiếu theo thỏa thuận cho ông Th. Ông không có yêu gì khác, ông không liên quan gì đến anh Ph mà chỉ liên quan đến cam kết mua bán đất với ông Th. Ông đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Anh Huỳnh Anh T trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Huỳnh S.

- Ông Trương Văn H1 trình bày: Giữa đất của ông và thửa đất 191 đã có ranh giới bằng tấp lô do ông Th xây đã lâu, sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì. Về tranh chấp giữa anh Ph và ông Th thì nguyên thủy ranh giới đất không thẳng mà cong ở giữa. Ông đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Văn Tr trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất liền kề thửa đất 191. Trước đây, ông mua đất của em ông Th. Sau khi mua, ông đã xây hàng rào và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông không tranh chấp gì với chủ sử dụng đất liền kề và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thị xã H đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Trần Hoài Ph chị Phạm Thị Mỹ H.

1.1. Buộc ông Trương Văn Th trả cho vợ chồng anh Trần Hoài Ph chị Phạm Thị Mỹ H phần đất có diện tích 9,2m² thuộc thửa đất số 191 tờ bản đồ số 69 tại khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định, có giới cận và kích thước:

- Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 191, tờ bản đồ số 69 có kích thước 5,61m + 4,31m + 4,34m + 7,62m + 8,61m.

- Bắc giáp thửa đất số 242 tờ bản đồ số 69 có kích thước 30,46m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2. Buộc ông Trương Văn Th phải dọn dỡ hàng rào trụ bê tông, giăng dây kẽm gai chiều dài 30,2m chiều cao 01m, có trên diện tích 9,2m² thuộc thửa đất số 191 tờ bản đồ số 69 tại khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định.

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

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, bị đơn ông Trương Văn Th kháng cáo yêu cầu anh Trần Hoài Ph trả lại phần đất đã lấn chiếm cho ông, ông không đồng ý việc tòa án sơ thẩm buộc ông phải chịu chi phí định giá tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 69 (Bản đồ VN 2000) là một phần của thửa đất số 812, tờ bản đồ số 03 (Bản đồ năm 1997), diện tích 624 m² tại khu phố 5, phường T, thị xã H do ông Trương Văn Th là người kê khai, đăng ký (theo Sổ mục kê đất đai xã Hoài C). Ngày 02/8/1997, UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trương Văn Th tại thửa đất số 812, tờ bản đồ số 03, diện tích 624 m² (trong đó đất ở: 200 m²; đất vườn: 424 m²).

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ngày 25/11/1998 ông Th và vợ là bà Nguyễn Thị Ng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Đình B bà Cao Thị L 100 m² đất ở; chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Th2, ông Trịnh B2 98 m² đất vườn.

Ngày 26/12/2001, UBND huyện H cấp lại GCNQSDĐ cho hộ ông Trương Văn Th tại thửa đất số 812, tờ bản đồ số 03, diện tích 426 m² (trong đó đất ở: 100 m², đất vườn: 326 m²)

Theo Bản đồ VN 2000: Thửa đất số 812, tờ bản đồ số 03 được đo đạc thành thửa số 75, tờ bản đồ số 69, diện tích 392,7 m². Ngày 16/8/2007, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Th, bà Ng tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 69, diện tích 392,7 m² (trong đó có 100 m² đất ở; 292,7 m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2009, vợ chồng ông Th có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất nên ngày 24/8/2009, UBND huyện H ban hành Quyết định số 3008/QĐ-UBND cho phép vợ chồng ông Th được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở đối với diện tích 292,7 m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 69. Ngày 28/01/2010, vợ chồng ông Th có đơn xin hợp thửa thửa đất số 75 và thửa 186 có diện tích 176,6 m² loại đất ở thuộc tờ bản đồ số 69 nên ngày 01/3/2010, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Th tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 69, diện tích 569,3 m² đất ở.

[2] Vợ chồng ông Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Bá T1, bà Huỳnh Thị Kim Th1 diện tích 153 m² thuộc thửa đất nêu trên. Ngày 26/4/2010, vợ chồng ông T1 được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 69, diện tích 153 m² đất ở. Vợ chồng ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Hoài Ph chị Phạm Thị Mỹ H toàn bộ thửa đất số 191. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng H chứng thực ngày 12/4/2017. Ngày 08/5/2017, vợ chồng anh Ph được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ thửa đất số 191, diện tích 153 m²

Vợ chồng ông Th tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Sỹ T2, bà Huỳnh Thị Ánh T3 146,9 m². Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng H chứng thực ngày 10/7/2018. Ngày 30/8/2018, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho ông T2, bà T3 tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 69, diện tích 146,9 m² đất ở.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th với các bên đã hoàn thành, đã đăng ký biến động, bên nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ trong đó có sơ đồ, kích thước cụ thể. Thửa đất số 242 của ông T2 và bà T3 hiện do ông Huỳnh S và anh Huỳnh Anh T đang quản lý sử dụng, không ai có tranh chấp với vợ chồng anh Ph, chị H. Việc ông Th tự ý

trồng trụ bê tông, giăng dây kẽm gai bên cạnh thửa đất số 191 của vợ chồng anh Phương và thửa đất số 242 của ông T2 bà T3 và cho rằng phần đất giữa hai thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông là không có cơ sở.

Từ những phân tích tại [1] và [2], Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Trần Hoài Ph buộc ông Trương Văn Th phải dọn dỡ hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai chiều dài 30,2 m, chiều cao 01 m để trả lại diện tích 9,2 m² thuộc thửa đất số 191 tờ bản đồ số 69 tại khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng anh Ph, chị H là có căn cứ, đúng pháp luật nên kháng cáo của ông Trương Văn Th yêu cầu vợ chồng anh Ph phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Th phải chịu chi phí định giá tài sản nên kháng cáo của ông Th yêu cầu xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông phải chịu chi phí định giá tài sản không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Th không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết số 326), ông Th phải chịu tuy nhiên ông Th là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 ông Th được miễn toàn bộ.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Buộc ông Trương Văn Th phải dọn dỡ hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai chiều dài 30,2 m, chiều cao 01 m để trả lại diện tích đất 9,2 m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 69 tại khu phố 5, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng anh Trần Hoài Ph, chị Phạm Thị Mỹ H. Diện tích đất 9,2 m² có giới cận và kích thước như sau:

- Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 191, tờ bản đồ số 69 dài 5,61m + 4,31m + 4,34m + 7,62m + 8,61m.
- Bắc giáp thửa đất số 242 tờ bản đồ số 69 dài 30,46m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Chi phí định giá tài sản: Ông Trương Văn Th phải chịu 2.000.000 đồng. Vợ chồng anh Trần Hoài Ph đã tạm ứng 2.000.000 đồng nên ông Th phải hoàn trả cho vợ chồng anh Ph 2.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn Th được miễn toàn bộ.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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, 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 TX. H;
- Chi cục THADS TX. 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