

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2019/DSPT

Ngày: 20/3/2019

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:* Ông Võ Công Phương.

Bà Võ Thị Hồng Thu.

- *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 20 tháng 3 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 24/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2018/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị N; cư trú tại Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Châu Đình P; cư trú tại: Thôn 9, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ngày 11/10/2017) (có mặt).

Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh Ph; cư trú tại Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Thị Thúy H – Văn phòng Luật sư C – Đoàn Luật sư Bình Định (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị L (có mặt)
2. Anh Võ Văn M (vắng mặt)
3. Chị Trần Thị Lệ D (vắng mặt)
4. Anh Lý Văn Th (có mặt)

Đại diện hợp pháp của anh Th: Chị Nguyễn Thị L (Văn bản ủy quyền

ngày 03/7/2018).

Đều cư trú tại: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

5. Ông Châu Đình P; cư trú tại Thôn 9, Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

6. Chị Võ Thị L1; cư trú tại Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện T.

Đại diện hợp pháp của UBND huyện T: Ông Trần Kỳ Q – Phó chủ tịch UBND huyện (văn bản ngày 30/5/2018) (Vắng mặt - có đơn đề nghị xử vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân xã P.

Đại diện hợp pháp của UBND xã P: Ông Lê Văn H - Chủ tịch (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị N - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị N ủy quyền cho ông Châu Đình P, trình bày:

Ông là chồng bà Trần Thị N. Năm 2007, vợ chồng ông đấu giá trúng một lô đất tại xã P, vợ chồng ông đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với nhà nước đối với lô đất trúng đấu giá. Tháng 11/2009 Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T, Ủy ban nhân dân xã P cùng các ban ngành liên quan của huyện đến lô đất của gia đình ông để đo đạc, cắm mốc giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Năm 2009, anh Nguyễn Thanh Ph ở thôn B, xã P đến làm nhà cạnh lô đất của ông. Anh Ph đã xây móng nhà lấn qua phần đất của ông với chiều dài 30m, chiều rộng 0,3m. Khi phát hiện anh Ph xây nhà lấn sang phần đất của mình, ông đã làm đơn khiếu nại gửi đến cấp có thẩm quyền yêu cầu giải quyết nhưng không thành nên vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Ph phải trả lại diện tích đất 09m² đã lấn chiếm (0,3m x 30m) cho gia đình ông.

Bị đơn anh Nguyễn Thanh Ph, trình bày:

Năm 2007, anh đấu giá trúng lô đất thuộc thửa đất số 1289 tờ bản đồ số 9, diện tích là 150m² (5m x 30m) tại thôn L, xã P, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007. Sau đó vợ chồng anh có nhu cầu xây dựng nhà ở nên UBND xã P đến cắm mốc xác định ranh giới. Vợ chồng anh đã xây móng nhà trên phần diện tích đất của mình. Vợ chồng ông Châu Đình P, bà Trần Thị N là chủ lô đất liền kề đã đến đập phá móng nhà của anh vì ông P cho rằng vợ chồng anh xây móng nhà lấn qua phần đất của ông P với chiều rộng 0,3m; chiều dài 30m. Vợ chồng anh đã khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước để yêu cầu giải quyết nhưng việc giải quyết không thành. Vợ chồng anh không lấn đất của ông P nên không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T do ông Trần Kỳ Q đại diện, trình bày:

Năm 2007 Ủy ban nhân dân huyện T tổ chức bán đấu giá công khai một số lô đất tại thôn Q, xã P. Theo Biên bản đấu giá ngày 25/8/2007 thì những người đấu giá trúng cụ thể như sau:

- Bà Trần Thị N: lô số 02, diện tích 150m² với số tiền trúng đấu giá là 78.000.000 đồng/75.000.000 đồng (đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước) và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSD đất số sêry AL 196024 ký ngày 16/11/2007;

- Anh Nguyễn Thanh Ph: lô số 03, diện tích 150m²

- Anh Lý Văn T: lô số 05, diện tích 150m²

- Anh Võ Văn M: lô số 06, diện tích 150m²

Thực hiện quy chế đấu giá và văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất ngày 28/12/2007 của Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện, UBND xã P tiến hành giao mốc thực địa cho các hộ trúng đấu giá QSD đất theo quy định trong đó có bà N thì phát hiện các lô đất nêu trên đều thiếu diện tích so với sơ đồ phân lô ban đầu do xã lập [theo sơ đồ diện tích là 150m² nhưng diện đo giao mốc thực tế là 141m² (4,7m x 30m)], cụ thể: Anh Nguyễn Thanh Ph 141m², anh Võ Văn M 141m², anh Lý Văn T 147m², bà Trần Thị N 141m². Bà N không nhận Biên bản cắm mốc giao đất thực địa và kiến nghị UBND huyện xem xét giải quyết.

Quá trình đo đạc, lập sơ đồ phân lô các thửa đất để đưa ra đấu giá QSD đất, UBND xã P không kiểm tra diện tích từng lô đất nên dẫn đến diện tích lô đất của bà N và các hộ liền kề đều bị thiếu diện tích so với diện tích trúng đấu giá. UBND huyện T đã có Văn bản số 481/UBND-TNMT ngày 05/7/2013 với nội dung:

Việc bà N khiếu nại UBND xã P dịch cọc mốc cho anh Nguyễn Thanh Ph xây dựng móng nhà trên phần đất của bà dẫn tới thiếu diện tích 09m² là không có cơ sở vì qua kiểm tra diện tích các lô đất của anh Nguyễn Thanh Ph, anh Võ Văn M và anh Lý Văn T là những người trúng đất đấu giá QSD đất liền kề với lô đất của bà N đều bị thiếu. Lô đất của bà N ngoài thực địa có diện tích 141m² (thiếu 09m² so với diện tích đất khi trúng đấu giá QSD đất) nên căn cứ khoản 2, Điều 9 của Quy chế đấu giá đất số 123/HĐBĐGTS ngày 02/8/2007 của Hội đồng bán đấu giá huyện T thì: “Diện tích thực tế lô đất giao cho khách hàng trúng đấu giá có thể tăng hoặc giảm so với diện tích qui định, trường hợp khách hàng đã nộp tiền trước theo diện tích qui hoạch nhưng diện tích thực tế khi nhận thiếu hoặc thừa thì khách hàng được nhận lại tiền thừa hoặc nộp bổ sung đối với phần diện tích tăng thêm theo giá đấu giá (tính theo đơn vị mét vuông)”. Do vậy, Nhà nước sẽ thoái trả tiền phần diện tích đất bị thiếu so với diện tích đất khi trúng đấu giá QSD đất theo giá đấu giá tuy nhiên, bà N không thống nhất mà yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về trình tự thủ tục hồ sơ đấu giá QSD đất của UBND xã P là đúng qui định pháp luật nhưng UBND xã P không kiểm tra diện tích từng lô đất trước khi

đưa ra đấu giá nên dẫn đến diện tích lô đất bà N và các hộ liền kề bị thiếu so với diện tích trúng đấu giá.

Bản án số 131/2018/DS-ST ngày 12.9.2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

Bác yêu cầu của vợ chồng bà Trần Thị N, ông Châu Đình P đòi vợ chồng anh Nguyễn Thanh Ph, chị Võ Thị L1 phải tháo dỡ móng nhà trả lại 09m² đất (0,3m x 30m) thuộc thửa đất số 1289 tờ bản đồ số 9 tại L, P, T.

Chi phí định giá tài sản bà N phải chịu 2.500.000 đồng.

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 13.9.2018 nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo yêu cầu anh Nguyễn Thanh Ph phải tháo dỡ nền móng nhà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà.

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 bà Trần Thị N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng anh Võ Văn M, chị Trần Thị Lệ D; vợ chồng anh Lý Văn T, chị Nguyễn Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị N yêu cầu anh Nguyễn Thanh Ph phải tháo dỡ nền móng nhà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình bà, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện T tổ chức bán đấu giá công khai một số lô đất tại thôn Q, xã P. Theo Biên bản đấu giá ngày 25/8/2007 thì bà Trần Thị N trúng lô số 02, diện tích 150m²; anh Nguyễn Thanh Ph trúng lô số 03, diện tích 150m²; anh Lý Văn T trúng lô số 05, diện tích 150m² và anh Võ Văn M trúng lô số 06, diện tích 150m².

Thực hiện Quy chế đấu giá và văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (QSD) ngày 28/12/2007 của Hội đồng bán đấu giá tài sản huyện T, UBND xã P đã tiến hành giao mốc thực địa cho các hộ trúng đấu giá QSD đất theo quy định trong đó có bà Nghi thì phát hiện các lô đất nêu trên đều bị thiếu diện tích so với sơ đồ phân lô ban đầu do xã lập. Theo sơ đồ phân lô ban đầu, diện tích mỗi lô là 150m² (5m x 30m) nhưng diện tích đo giao mốc thực tế chỉ có 141m² (4,7m x 30m), cụ thể: Lô đất của bà N, anh Ph và anh M đều có diện tích 141m² còn lô đất của anh T diện tích 147m². Bà N không đồng ý việc thiếu đất nên đã có đơn khiếu nại đến UBND huyện T. UBND huyện T đã thừa nhận rằng quá trình đo đạc, lập sơ đồ phân lô các thửa đất để đưa ra đấu giá QSD đất, UBND xã P không kiểm tra diện tích từng lô đất dẫn đến diện tích lô đất của bà N và các hộ liền kề đều bị thiếu so với diện tích trúng đấu giá. Căn cứ khoản 2, Điều 9 Quy chế đấu giá đất số 123/ HDBĐGTS ngày 02/8/2007 của

Hội đồng bán đấu giá huyện T thì: “Diện tích thực tế lô đất giao cho khách hàng trúng đấu giá có thể tăng hoặc giảm so với diện tích qui định, trường hợp khách hàng đã nộp tiền trước theo diện tích qui hoạch nhưng diện tích thực tế khi nhận thiếu hoặc thừa thì khách hàng được nhận lại tiền thừa hoặc nộp bổ sung đối với phần diện tích tăng thêm theo giá đấu giá (tính theo đơn vị mét vuông)”. Do vậy, Nhà nước sẽ thoái trả tiền phần diện tích đất bị thiếu so với diện tích đất khi trúng đấu giá QSD đất theo giá đấu giá.

Như vậy, vợ chồng anh Nguyễn Thanh Ph không lấn chiếm đất của gia đình bà N. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, đúng pháp luật vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị N không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà N phải chịu 300.000 đồng.

[4] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm pháp lý đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N; Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự, Điều 100 Luật Đất đai; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bác yêu cầu của vợ chồng bà Trần Thị N, ông Châu Đình P đòi vợ chồng anh Nguyễn Thanh Ph, chị Võ Thị L1 phải tháo dỡ móng nhà trả lại 09m² đất (0,3m x 30m) thuộc thửa đất số 1289 tờ bản đồ số 9 tại L, P, T.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002594 ngày 13.9.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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.

Án xử 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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh