

Bản án số: 117/2023/DS-PT

Ngày: 28/8/2023

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:* Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hiệp.

Ông Phan Minh Dũng.

- *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 Thị Tú Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 03 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 05 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh Q; cư trú tại: 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Minh Th; cư trú tại: 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/6/2019); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Ngọc Tr; cư trú tại: Số 92 đường HN, thành phố QN, tỉnh BD.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Châu Thị V; cư trú tại: 36 đường TAT, thành phố QN, tỉnh BD là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 11/5/2023); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD.

2. Chị Lương Thị D; cư trú tại: 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD.

3. Anh Lê Minh Th; cư trú tại: 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD

Đại diện hợp pháp của bà T, chị D: Anh Lê Minh Th; cư trú tại: 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/6/2019); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Minh Q là nguyên đơn và ông Hoàng Ngọc Tr là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh Q, đồng thời là người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan và là đại diện theo ủy quyền của người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T, Chị Lương Thị D là Anh Lê Minh Th trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD là của cha mẹ anh ông Lê Minh Q và bà Nguyễn Thị T, được UBND tỉnh BD cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 7067 ngày 16/9/2002 với nhà ở tổng diện tích sử dụng 245m²; diện tích xây dựng nhà ở 151,8m² kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, số tầng 03; diện tích đất ở 186,9m², hình thức sử dụng riêng. Tại vị trí cuối lô đất nhà anh tiếp giáp cạnh bức tường bên hông là nhà bị đơn ông Hoàng Ngọc Tr. Căn nhà hiện gia đình anh đang sử dụng được xây dựng trước khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận và theo Giấy chứng nhận nói trên tính từ vị trí mép sau cùng của phần nhà xây dựng + đường luống trống đến vị trí cuối lô đất tiếp giáp cạnh bức tường nhà bị đơn ông Tr có chiều dài 6,93m nhưng hiện nay phần diện tích này bị thiếu. Ranh giới giữa nhà anh với nhà bị đơn ông Tr là bức tường gạch cũ do phía ông Tr đã xây dựng cách đây hơn 60 năm trước. Gia đình anh cũng đã từng sử dụng chung tường nhà của ông Tr để làm các công trình phụ như chuồng heo, nơi tắm giặt... Sau đó, cách nay hơn 15 năm vì không muốn ồn ào gia đình anh xây bức tường gạch ngăn cách với bức tường nhà ông Tr 10cm, nhà anh có lợp mái tôn và cây đa nằm trên vị trí đất trống 10cm, gia đình anh sử dụng ổn định, liên tục phần đất này cho đến nay. Thế nhưng, vào năm 2018, ông Tr đập phá ranh giới là bức tường cũ mà phía nhà ông Tr đã xây dựng cách nay 60 năm và khi xây dựng lại ông Tr không xây trên phần bức tường cũ mà lại xây dựng trên vị trí đất trống rộng 10cm của gia đình anh dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Hoàng Ngọc Tr trả lại tổng diện tích 0,436m² cụ thể tầng 1: 0,2m²; tầng 2: 0,02m² và tầng 3: 0,216m², nguyện vọng của anh muốn bị đơn tháo dỡ phần lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình sử dụng. Trường hợp nếu như Tòa xét thấy việc tháo dỡ khó khả thi thì anh đồng ý bị đơn thanh toán lại bằng trị giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Bị đơn ông Hoàng Ngọc Tr trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại số 92 đường H , thành phố QN, tỉnh BD là của cha mẹ ông là cụ Hoàng Văn K và cụ Phan Thị H được UBND tỉnh BD cấp sổ chứng nhận quyền sử dụng nhà số 5042/CNSH100 ngày 28.7.1993 với diện tích 143,82m². Năm 1997, cha ông chết, ngày 12/01/2009 mẹ ông và các anh em trong gia đình thống nhất lập Hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tặng cho toàn bộ nhà, đất tại số 92 đường HN, thành phố QN, tỉnh BD cho ông. Ông đồng ý về diện tích ghi trong Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 5042/CNSH ngày 28/7/1993 nói trên. Mặc dù trên giấy tờ nhà ghi diện tích 143,8m², thực tế ông sử dụng khoảng 153m², nhưng ông không ý kiến gì về việc cấp sổ của Nhà nước. Theo ông, nguyên thủy giữa nhà ông và nhà ông Lê Minh Q tiếp giáp nhau bức tường gạch gia đình ông đã xây dựng cách nay 60 năm, giáp cạnh bức tường là khoảng đất trống. Phía bị đơn đã từng có thời gian dài mượn bức tường gạch này của nhà ông để làm một vách còn lại của công trình phụ như chuồng heo, vệ sinh tắm giặt... Năm 2018 khi xây dựng, sửa chữa lại nhà ông đã đập phần tường cũ của gia đình để xây dựng, sửa chữa lại. Khi xây dựng lại ông không xây trên vị trí tường cũ mà tiến hành xây dựng trên vị trí đất trống vì ông nghĩ phần đất trống này là của cha mẹ để lại. Ông khẳng định, phần diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp tuy không nằm trong Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 5042/CNSH do nhà nước cấp cho gia đình ông nhưng vẫn thuộc quyền quản lý của gia đình ông vì phần đất này gia đình ông chưa để thoát nước mưa. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023DS-ST ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh Q:

Xác định bị đơn Hoàng Ngọc Tr đã xây dựng lấn chiếm diện tích 0,436m² đất (kích thước tầng 1: 0,2m² (0,1mx2m); tầng 2: 0,02m² (0,01mx2m) và tầng 3: 0,216m² (0,12mx1,8m) tại 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lê Minh Q.

Giao cho ông Hoàng Ngọc Tr được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đang tranh chấp 0,436m² nói trên đồng thời ông Hoàng Ngọc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán lại trị giá quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh Q số tiền 45.780.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ngàn 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 15/02/2023 ông Hoàng Ngọc Tr kháng cáo, ngày 29/3/2023 ông Trác kháng cáo bổ sung, yêu cầu cấp phúc thẩm:

- Hủy bỏ Bản án sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN.

- Công nhận phần diện tích đất trống có chiều rộng 10 cm giữa hai thửa đất là thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Ngọc Tr.

- Buộc ông Lê Minh Q phải tháo dỡ phần mái tole và cây đà dầm để trả lại phần đất trống cho ông Hoàng Ngọc Trác.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7067 ngày 16/9/2022 do UBND thành phố QN cấp cho vợ chồng ông Lê Minh Q và bà Nguyễn Thị T.

Ngày 17/02/2023, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh Q là ông Lê Minh Th kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm: Buộc ông Hoàng Ngọc Tr phải tháo

dỡ phần vật liệu xây dựng lấn qua nhà ông Q, ông Q không đồng ý nhận đền bù bằng tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BD phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Tr và kháng cáo của ông Lê Minh Q. Sửa Bản án sơ thẩm theo đo vẽ hiện trạng, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Tr, HĐXX thấy rằng:

Vợ chồng ông Lê Minh Q và bà Nguyễn Thị T được UBND tỉnh BD cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số: 7067 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại 39 VB, thành phố QN, tỉnh BD vào ngày 16/9/2002 với tổng diện tích sử dụng nhà ở 245m²; diện tích xây dựng nhà ở 151,8m²; kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, 03 tầng; diện tích đất ở 186,9m², hình thức sử dụng riêng. Về phía ông Hoàng Ngọc T, thì Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 5042/CNSH do UBND tỉnh BD ngày 28/7/1993 cấp cho cha mẹ ông là ông Hoàng Văn K và bà Phan Thị H đối với thửa số 100, tờ bản đồ số 17 với diện tích khu đất có ngôi nhà là 143,82m² tọa lạc tại 92 HN, thành phố QN, tỉnh BD. Năm 1997 cha ông chết, ngày 12/01/2009 mẹ ông và các anh em trong gia đình thống nhất lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tặng cho toàn bộ nhà, đất nói trên cho ông. Tuy nhiên, theo hợp đồng mua bán nhà 39 Vũ Bảo, thành phố QN giữa cụ Nguyễn Thị T1 và cụ Lưu Thị G (sau này cụ G bán lại cho ông Q) ngày 14/4/1975 thì diện tích thửa đất tọa lạc tại 39 VB, thành phố QN, có chiều ngang là 6m, chiều sâu (chiều dài) là 18m, diện tích là 180m² (BL: 158), theo xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ bản vẽ hiện trạng do Công ty cổ phần tư vấn ĐP thực hiện ngày 05/7/2023 thì thửa đất của ông Q có chiều dài 31,11. Như vậy, so với chiều rộng ban đầu, thì chiều rộng hiện nay của thửa đất tăng 0,34m, so với chiều dài ban đầu, thì chiều dài hiện nay của thửa đất tăng 1,11m. Còn đối với nhà, đất của ông Trác theo hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng cụ Nguyễn T2 và cụ Ngô Thị Đ với vợ chồng cụ Huỳnh Văn K và cụ Phan Thị H ngày 25/12/1968, thì thửa đất số 100, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại 92 HN, thành phố QN có chiều rộng 5m, chiều dài 31m, (BL: 179). Như vậy, so với chiều rộng ban đầu, thì chiều rộng hiện nay tại vị trí tranh chấp của thửa đất tăng 0,08m (đã trừ 0,1m tường chung với nhà 94 HN). Do đất của cả hai bên đều tăng về chiều dài lẫn chiều rộng nơi tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp và phần đất này hiện nay vẫn là đất trống diện tích là 0,6m² (có một đầu rộng 0,08m, một đầu rộng 0,1m và chiều dài phần tiếp giáp là 6,34m). Hơn nữa, ông Quang lại xây dựng bức tường cách tường nhà ông Tr từ 0,08m-0,1m và tại Biên bản xác minh ngày 19/12/2022 (BL: 256), chính quyền địa phương cũng không xác định được phần đất này thuộc quyền sử dụng của ai nên

có đủ căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp nằm ngoài diện tích đất mà ông Q, ông Tr đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng. Vì vậy, ông Q cho rằng ông Tr xây dựng bức tường ở tầng 1 lấn qua đất của mình và ông Tr cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình đều là không có cơ sở. Tuy nhiên, theo hiện trạng thì phần xây dựng tầng 2 và tầng 3 nhà ông Tr lại lấn sang phần không gian đất của ông Q mỗi tầng là: $0,12\text{m} - 0,1\text{m}$ (chiều rộng phần đất trống) $= 0,02\text{m} \times 3,57\text{m}$ (chiều dài phần đất trống) $= 0,07\text{m}^2$. Tổng cộng là: $0,07\text{m}^2 + 0,07\text{m}^2 = 0,14\text{m}^2$.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Minh Q, HĐXX thấy rằng: Ông Q cho rằng do ông Tr cố tình xây dựng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, mặc dù đất đang có tranh chấp nên ông Tr phải tháo dỡ phần vật liệu đã xây dựng lấn chiếm. Tuy nhiên, diện tích xây dựng lấn chiếm không nhiều, nếu buộc ông Tr phải tháo dỡ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu và những phần khác của ngôi nhà nên cấp sơ thẩm buộc ông Tr phải đền bù cho ông Q giá trị bằng tiền mà không buộc ông Tr phải tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm là có cơ sở. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/7/2023 thì giá đất theo thị trường tại vị trí tranh chấp là $75.000.000/\text{m}^2$ nên ông Trác phải bồi thường cho ông Q: $75.000.000/\text{m}^2 \times 0,14\text{m}^2 = 10.500.000$ đồng.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Lê Minh Q là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Một phần kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Tr là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[5.1] Về án phí: Theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì ông Lê Minh Q và ông Hoàng Ngọc Tr được miễn.

[5.2] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 02 lần là 18.500.000 đồng. Theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông Q và ông Tr mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí nêu trên, ông Q đã ứng chi xong 6.500.000 đồng, ông Trác đã ứng chi xong 12.000.000 đồng nên ông Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Tr 2.750.000 đồng.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án là hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, 164, 174, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 203 Luật đất đai 2013

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang M, chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Hoàng Ngọc Tr. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN, tỉnh BD về phần diện tích lấn chiếm và tiền bồi thường.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh Q.

1.1 Xác định Hoàng Ngọc Tr đã xây dựng tầng 2 và tầng 3 của ngôi nhà 92 HNi, thành phố QN, tỉnh BD lấn chiếm sang phần không gian trên đất của ông Lê Minh Q là 0,14m².

1.2 Giao cho ông Hoàng Ngọc Tr được sử dụng phần không gian có diện tích 0,14m² trên đất nêu trên của ông Lê Minh Q và ông Hoàng Ngọc Tr phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Lê Minh Q 10.500.000 đồng giá trị sử dụng phần không gian lấn chiếm.

2. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1 Về án phí: Ông Lê Minh Q và ông Hoàng Ngọc Tr được miễn.

3.2 Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Minh Q phải có nghĩa vụ hoàn trả ông Hoàng Ngọc Tr 2.750.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

4.2 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. QN;
- CCTHADS TP.QN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hiệp

Phan Minh Dũng

Võ Công Phương