

Bản án số: 113/2018/DS – PT

Ngày: 21/3/2018

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2018/TLPT- DS ngày 18 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS – ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2017/QĐ – PT ngày 05 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1940;

Địa chỉ: khu phố X, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông T: ông Huỳnh Ngọc O, sinh năm: 1962; là người đại diện theo ủy quyền, được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố X, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1981. (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Võ Văn H1, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm: 1976; là người đại diện theo ủy quyền, được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2017.(có mặt)

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1958; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Lữ Văn N, sinh năm: 1967; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã K, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Trần Văn H3, sinh năm: 1943; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2012, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Phần đất có diện tích 165,6m² thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/5/2016 có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 60; Tây giáp đất Trần Văn H3; Nam giáp đất Huỳnh Ngọc O; Bắc giáp đất Nguyễn Thị H.

Vào khoảng năm 2011, bà H có cất nhà trên phần đất của bà H thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 09, giáp ranh với thửa đất của ông T. Bà H cất lán sang phần đất của ông T diện tích khoảng 4,4m². Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 27/9/2016, bà H cất nhà lán sang phần đất của ông T diện tích 3,3m², trên phần đất tranh chấp có bức tường nhà của bà H, nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại phần đất lán chiếm diện tích 3,3m² cho nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà quản lý và sử dụng phần đất diện tích 84,6m² thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre, đã được Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/8/2010. Phần đất có tứ cận:

Đông giáp đất Trần Văn N1;

Tây giáp đất Huỳnh Văn Đ;

Nam giáp đất Nguyễn Văn T;

Bắc giáp Quốc lộ 60.

Nguồn gốc phần đất này cha bà mua của ông Huỳnh Văn Đ nhưng khi làm thủ tục sang tên thì bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà đang quản lý sử dụng. Cuối năm 2010, bà cất nhà ở ổn định trên đất, khi bà xây nhà thì bà cũng có mời cán bộ đo đạc, địa chính ở thị trấn lên đất đo đạc để xác định trụ ranh chính xác rồi mới khởi công xây nhà nhưng đến giữa năm 2012 thì ông cho rằng bà xây nhà lấn đất của ông và khởi kiện.

Trước đây, khi bà cất nhà thì bà cho rằng bà không có cất nhà lấn chiếm qua đất của ông T. Nay dựa theo kết quả đo đạc thực tế ngày 27/9/2016 thì bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào các chứng cứ đã có và tiến hành xét xử vụ kiện theo quy định của pháp luật. Nếu bà có lấn chiếm đất của ông T thì bà đồng ý trả giá trị phần đất mà bà có lấn chiếm của ông T. Bà đồng ý trả cho ông T giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá có trong hồ sơ vụ án.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1 là ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Khi ông T phát hiện bà H xây nhà lấn đất ông T thì ông T cũng nên có ý kiến hoặc ngăn cản, để bà H xây xong lại đi khởi kiện làm mất tình làng nghĩa xóm.

Căn cứ theo kết quả đo đạc thực tế ngày 27/9/2016 thì ông cũng yêu cầu Tòa án căn cứ vào các chứng cứ đã có và tiến hành xét xử vụ kiện theo quy định của pháp luật. Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá có trong hồ sơ vụ án.

Tại biên bản làm việc ngày 28/6/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ trình bày:

Vào khoảng năm 2005- 2006, ông có bán một phần đất nền nhà cho ông Nguyễn Văn C (tên thường gọi là Tư C) là cha của bà H. Sau khi ông bán đất thì vợ chồng bà Nguyễn Thị H lên phần đất này ở. Khi bán đất thì ông làm thủ tục chuyển nhượng với ông Tư C, còn sau này ai là người đứng tên quyền sử dụng đất thì ông không rõ. Khi mua bán đất ông chỉ kêu bán một nền nhà diện tích khoảng 100m². Khi ông C mua đất thì ông C có nhờ đội đo đạc đến để đo đất và làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Do ông là người bán đất nên lúc đo đạc ông đứng ra chỉ ranh. Phần đất mà ông bán cũng có cắm trụ ranh và kéo lưới rào B40 xung quanh đất. Đến khi việc mua bán hoàn tất, phía bà H xây nhà nên ông đã nhổ trụ ranh và hàng rào B40 phía giáp đất bà H để bà H xây nhà, còn trụ ranh giáp đất của ông Nguyễn Văn T vẫn còn. Ông xác định từ khi bán đất cho ông C đến nay, tứ cận phần đất không vẫn không thay đổi gì. Ông xác định ông đã hoàn thành thủ tục mua bán đất với ông C từ rất lâu, đất ông ở cũng đã cất nhà

ổn định, bán đất cũng có đo đạc rõ ràng nên việc tranh chấp giữa ông T và bà H ông không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại biên bản làm việc ngày 06/9/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lữ Văn N trình bày:

Ông có thuê căn nhà hiện tại của bà Nguyễn Thị H tại ấp P, thị trấn C để kinh doanh. Do ông cũng ở gần nhà bà H nên ông hỏi thuê căn nhà này. Ông thuê từ tháng 8/2017, mới thuê được 1 tháng và ông trả tiền thuê 1 tháng là 2.500.000đồng, thuê không có làm hợp đồng. Ông có biết việc tranh chấp giữa ông T và bà H nhưng diện tích tranh chấp không lớn, không ảnh hưởng gì đến việc ông thuê nhà kinh doanh nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định, ông không có yêu cầu Tòa án xem xét hay giải quyết gì và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt ông.

Tại biên bản làm việc ngày 06/9/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H3 trình bày:

Ông là người đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 431, tờ bản đồ số 09 là phần đất liền kề, giáp ranh với đất ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H. Trước đây ông có bán đất cho ông T, bán thời gian đã lâu nên ông không nhớ là bán diện tích bao nhiêu nhưng khi tách quyền sử dụng đất cho phía ông T hai bên có mời đội đo đạc đến đo để có diện tích chính xác làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Từ khi ông bán đất cho ông T đến nay thì hiện trạng đất, trụ ranh, tứ cận vẫn không có thay đổi gì. Ranh đất phía bên bà H cũng vậy. Khi bà H xây nhà ông có biết. Ranh và tứ cận đất vẫn còn, việc tranh chấp giữa ông T và bà H không có liên quan gì đến ông nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt ông.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện CT đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 27, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 9.900.000 đồng (chín triệu chín trăm ngàn đồng).

2/ Bà H và ông H1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² thuộc thửa 385 (một phần thửa 385) tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ thửa đất kèm theo). Phần đất có tứ cận:

Cạnh Bắc giáp thửa 356, tờ bản đồ số 09 (đất của bà H);

Cạnh Nam giáp phần còn lại của thửa 385, tờ bản đồ số 09;

Cạnh Tây giáp Trần Văn H3;

Cạnh Đông giáp Quốc lộ 60.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2017 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông là ông Huỳnh Ngọc O tại phiên Tòa phúc thẩm: Ông T không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H tháo dỡ phần diện tích đã xây dựng lấn chiếm, trả lại cho ông phần đất 3,3 m².

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1 là ông Nguyễn Văn H2 trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, buộc phía bị đơn trả lại phần đất tranh chấp bằng giá trị là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân huyện CT.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 3,3m² thuộc một phần thửa 385, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng phần đất tranh chấp phía bị đơn đã xây dựng bức tường. Việc xây dựng này là sai lệch so với ranh giới theo bản đồ địa chính vì vậy Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử

dụng đất là có căn cứ. Phần này các đương sự không có kháng cáo. Tuy nhiên, tòa cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 9.900.000 đồng là giá trị phần đất tranh chấp và bà H, ông H1 được quyền sử dụng phần đất này. Ông T không đồng ý nên kháng cáo yêu cầu bà H phải tháo dỡ công trình, trả lại cho ông phần đất tranh chấp. Xét thấy, hiện trạng phần đất tranh chấp đã xây dựng tường nhà kiên cố. Bức tường này là kết cấu chính căn nhà của bà H. Bà H đã xây dựng nhà từ năm 2010 và sử dụng ổn định. Phía nguyên đơn cho rằng khi bà H xây dựng đã ngăn cản, chính quyền địa phương có hòa giải và chồng bà H là ông Võ Văn H1 có cam kết miệng là nếu xây dựng có lấn qua đất ông T bao nhiêu thì đập bỏ bấy nhiêu nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đến khi bà H hoàn thành việc xây dựng nhà thì ông T mới tranh chấp. Công trình vật kiến trúc trên phần đất này là tường nhà đã xây dựng kiên cố nên việc di dời rất khó khăn. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác nhận nếu đập bỏ phần bức tường này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, vẻ mỹ quan và hư hỏng cả căn nhà. Giá trị đất tranh chấp là 9.900.000 đồng trong khi đó giá trị bức tường nhà là 28.498.000 đồng và chi phí để khắc phục sau khi phía bị đơn trả diện tích đất tranh chấp cho phía nguyên đơn là lớn hơn nhiều lần so với giá trị tài sản tranh chấp. Mặt khác việc bị đơn trả giá trị và được sử dụng phần đất tranh chấp không ảnh hưởng nhiều đến hiện trạng sử dụng của phía nguyên đơn cũng như giá trị của thửa đất vì diện tích tranh chấp 3,3m² là rất nhỏ so với tổng diện tích nguyên đơn đang quản lý sử dụng là 164,2m². Vì vậy Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc và Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 9.900.000 đồng là giá trị phần đất tranh chấp và bà Hoa, ông Hiếu được quyền sử dụng phần đất này là có cơ sở nên kháng cáo của ông Trần không được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[2] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS – ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CT.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 256, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai; 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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 9.900.000 đồng (chín triệu chín trăm ngàn đồng).

2/ Bà H và ông H1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3,3m² thuộc thửa 385 (một phần thửa 385) tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp P, thị trấn C, huyện CT, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ thửa đất kèm theo). Phần đất có tứ cận:

Cạnh Bắc giáp thửa 356, tờ bản đồ số 09 (đất của bà H);

Cạnh Nam giáp phần còn lại của thửa 385, tờ bản đồ số 09;

Cạnh Tây giáp Trần Văn H3;

Cạnh Đông giáp Quốc lộ 60.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: bà H và ông H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền 3.715.200 đồng (ba triệu bảy trăm mười lăm ngàn hai trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn H1 phải liên chịu số tiền 495.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 330.000 đồng (ba trăm ba mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000964 ngày 30/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T được miễn. Hoàn lại cho ông T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012606 ngày 05/20/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương