

Bản án số: 181/2018/DS-PT
Ngày 02- 11- 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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tấn.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hương
Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Viên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn Dương Đ, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 9, khu phố 7, thị trấn Dương Đ, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang (theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2017).

- *Bị đơn:* Bà Phù Thị Tuyết L, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Cây Thông N, xã Cửa D, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* anh Ngô Văn Đ, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 208/3 Phan Huy Ích, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Phù Thị Tuyết L – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn Th đại diện của nguyên đơn trình bày: Bà Huỳnh Thị T có thửa đất diện tích $1.253.5m^2$ đã được UBND huyện Phú Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029986, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Cây Thông N, xã Cửa D, huyện Phú Q ngày 30/11/2015. Đã làm hàng rào ranh giới ổn Đ thì bà Phù Thị Tuyết L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất của người khác phần đất phía sau hậu đất của bà T theo sơ đồ 15 có lối đi mặt trong ngang 5.7m nhưng mặt giáp đường Dương Đông - Bắc Đảo chỉ 0.69m nên không đủ rộng cho xe tải chở vật liệu xây dựng cho bà L lưu thông. Vì vậy, bà L có hỏi bà T mua lại con đường giáp đường Dương Đông - Bắc Đảo ngang 02m x dài 33.48m nhưng bà T không chấp nhận. Sau đó bà L đã đổ bê tông làm đường đi lấn chiếm của bà T phần diện tích đất $165.6m^2$ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc bà Phù Thị Tuyết L phải trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Về vật liệu bê tông làm đường do bà L lén lút đổ vào ban đêm đã bị bà T ngăn cản nên bà không có trách nhiệm bồi thường cho bà L.

Bị đơn bà Phù Thị Tuyết L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất $1.097m^2$ bà L đang quản lý sử dụng do bà nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Liên năm 2008. Khi bà L nhận chuyển nhượng đất của bà Liên thì đã có con đường ngang 04m, nên bà đổ thêm đất và bê tông, khi đó bà Nguyễn Thị Kim Nền là chủ đất cũ của thửa đất mà bà T hiện đang đứng tên có tranh chấp với bà vì cho rằng con đường này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nền. Sau đó giữa bà L và bà Nền có thỏa thuận, bà Nền hứa miệng sẽ bán lại cho bà L nhưng khi đó do bà L không đủ tiền để mua hết diện tích $1.253.5m^2$. Vì vậy bà Nền đã chuyển nhượng cho ông Hưng rồi ông Hưng chuyển nhượng lại cho bà T.

Phần đất $165.6m^2$ bà T đang khởi kiện bà L thừa nhận nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng mà bà T được cấp, hiện nay do con đường duy nhất để đi vào đất của bà L, vì bà bán vật liệu xây dựng cần con đường rộng để xe tải có thể lưu thông. Vì vậy, bà yêu cầu được mua lại phần đất $165.6m^2$ này với giá là 9.000.000 đồng/ m^2 .

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bà yêu cầu bà

T phải bồi thường cho bà chi phí đổ bê tông làm đường là 800.000.000 đồng. Đây là giá bà tự ước tính vì vật liệu xây dựng lấy từ cơ sở kinh doanh của bà nên không có hóa đơn chứng từ. bà không yêu cầu Đ giá vật liệu bà đã làm con đường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang đã quyết Đ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với bà Phù Thị Tuyết L.

2. Buộc bà Phù Thị Tuyết L trả cho bà Huỳnh Thị T phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích $165,6m^2$ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029986, diện tích $1.253,5m^2$ thửa đất số 371, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Cây Thông N, xã Cửa D, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang, do UBND huyện Phú Q cấp cho bà Huỳnh Thị T ngày 30/11/2015. Thể hiện theo bản trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 549/2018 ngày 17/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Phú Q (Bút lục 49) có hình CDPO, độ dài các cạnh cụ thể: Cạnh CD = 7.29m giáp đường Dương Đông – Bắc Đảo; Cạnh DP = 33.48m và cạnh PO = 2.02m giáp đất bà Phù Thị Tuyết L; cạnh OC = 33.48m giáp đất bà Huỳnh Thị T.

N ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật Đ.

Ngày 25 tháng 7 năm 2018, bà Phù Thị Tuyết L là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án dân sự số 12/2018/DS-ST ngày 25/07/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ người đại diện theo ủy quyền của bà L xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, trường hợp nguyên đơn có ý muốn chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp thì bà L cũng đồng ý mua nếu nguyên đơn không đồng ý bán thì đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích mà bà L đã nhận chuyển nhượng của bà Liên có diện tích ngang 3,79 mét tính từ suối đi qua, nằm trong phần đất đang tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Phù Thị Tuyết L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Huỳnh Thị T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th; bà Phù Thị Tuyết L ủy quyền cho anh Ngô Văn Đ tham gia tố tụng, việc ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật. Nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, bà L tại phiên tòa nhưng có ông Th và anh Đ là người đại diện tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 02/11/2018 anh Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà L xin hoãn phiên tòa với lý do chưa tiếp cận hồ sơ vụ án, chưa hiểu biết sự việc để làm rõ nội dung vụ án. Xét thấy, anh Đ được bà L ủy quyền từ 25/7/2018 tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm, đến ngày 12/9/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang mới thụ lý phúc vụ án đã qua gần 02 tháng, trong thời gian dài như vậy không thể không nắm bắt được nội dung sự việc như anh Đ đã trình bày. Nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu của anh Đ hoãn phiên tòa mà tiếp tục mở phiên tòa xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp là của bà Huỳnh Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2015 với diện tích 1.253,5m² tọa lạc tại ấp Cây Thông N, xã Cửa D, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang. Bà Phù Thị Tuyết L có phần đất phía sau hậu đất của bà T có lối đi mặt đường nhỏ hẹp không đủ rộng cho xe tải chạy nên bà L có hỏi mua lại đất giáp đường Dương Đông – Bắc Đảo ngang 02m x dài 33.48m của bà T, không được bà T chấp nhận, nhưng bà L đã đổ bê tông làm đường đi lấn chiếm phần đất mà bà T đã được cấp giấy.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm bà Phù Thị Tuyết L có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ người đại diện của bà L thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích ngang 3,79 mét tính từ suối đi qua. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà L cho rằng phần đất bà nhận chuyển nhượng của bà Liên có diện tích ngang 3,79 mét, nhưng thực tế cho thấy phần đất tranh chấp có diện tích 165,6m² được nằm trong giấy chứng nhận của bà Huỳnh Thị T được Nhà nước có thẩm quyền cấp,

có tổng diện tích 1.253,5m², đồng thời được bà L thừa nhận và bà cho rằng do bà kinh doanh vật liệu xây dựng cần có đường rộng để xe tải lưu thông dễ dàng, nên đề nghị được mua lại phần đất đang tranh chấp để mở rộng đường, nhưng không được bà T đồng ý. Theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 về quyền chung của người sử dụng đất

Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

.....
.....

Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Bà T là người được sử dụng đất từ chuyển nhượng hợp pháp và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà T có quyền hưởng lợi ích từ phần đất này và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Tuy đất bà L nằm phía sau giáp đất với bà T vẫn có đường đi ra đường Dương Đông - Bắc Đảo với chiều rộng qua đo đạc thực tế là 0.69m. Bà L cho rằng để thuận tiện cho việc kinh doanh nên giữa bà với bà T có thỏa thuận bà T đồng ý bán lại cho bà phần đất 165,6m² nên bà tiến hành đổ bê tông làm đường, nhưng việc này bà T không thừa nhận và cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất hay không là quyền của bà T, vì phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà T. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...*. Bà T không đồng ý chuyển nhượng đất theo yêu cầu của bà L mà bà L đã đổ bê tông làm đường là xâm phạm đến quyền sử dụng đất của bà T, nên bà T có quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đã bị lấn chiếm. Yêu cầu của bà L Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét. Từ đó, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là đúng với quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Phù Thị Tuyết L không được chấp nhận nên bà L phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.
- Căn cứ vào Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 166, 168 Luật đất đai 2013. Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Bác yêu cầu kháng cáo của bà Phù Thị Tuyết L
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 25/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phù Thị Tuyết L phải nộp 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007870 , ngày 02/8/2018 của Chi cục Ti hành án dân sự huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.
4. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Phú Q;
- THA dân sự huyện Phú Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tấn