| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH QUẢNG NAM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 50/2017/DS-PT
Ngày: 27/9/2017
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Huyền

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Quốc Thiện

Ông Đinh Văn Long

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Khánh Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm: 1969;

Bà Hồ Thị P, sinh năm 1932;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ NLQ1, sinh năm: 1970;

+ NLQ2, sinh năm 1986;

+ NLQ3, sinh ngày 30/10/2000;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Đình T.

*(Vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Y và NLQ2)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Y trình bày*: Năm 1991, bà Y được Hợp tác xã C bán đất và nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Đến năm 2012, khi làm ăn từ thành phố Hồ Chí Minh trở về bà Y đã xây tường rào bao quanh diện tích đất ở của mình để chăn nuôi gia súc. Năm 2015, bà Y đã xây trên phần gạch cũ cao 60cm, dài 20cm, trồng hai cây trụ bê tông dài 2,5m, lưới B40 dài 6m cao 1,8m để cho nước khỏi tạt qua và chăn nuôi gia súc. Ngày 08/4/2016, lúc 10 giờ 30 phút, ông T đập phá hết tường rào nói trên, gây khó khăn cho việc bà Y chăn nuôi gia súc. Ngoài ra, bà Y cho rằng mẹ ông T trồng cây bạch đàn, keo lá tràm lấn chiếm đất của bà. Do vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T bồi thường giá trị tường rào là 1.606.000 đồng (theo biên bản định giá ngày 07/7/2016), công nhận quyền sử dụng đất 13m$^2$ có tường rào cho bà; buộc bà P mẹ ông T trả lại phần đất lấn chiếm 69m$^2$ và tháo dỡ cây cối trên đất.

*Theo văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Đình T và bà Hồ Thị P có chung trình bày:* Nguyên nguồn gốc diện tích đất bà Y tranh chấp là do năm 1990 Hợp tác xã quy hoạch bán đất cho dân. Trong đó, có hộ ông Nguyễn Đình T, ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Y, ông Đặng Văn Đ, Đặng Văn H, Thân Châu C mỗi người một thửa. Sau khi nhận đất, xây nhà vào năm 1994, ông Tiên được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ. Năm 2012, bà Y tự ý xây tường rào ranh giới giữa hai thửa đất. Năm 2016, cho rằng bà Y tiếp tục xây dựng tường rào trên đất hoa màu của cha ông do ông canh tác từ năm 1988 đến nay nên ông T đã tháo dỡ tường rào trên. Ông T thừa nhận việc tháo dỡ tường rào nhưng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Ngoài ra, ông Nguyễn Đình T và bà Hồ Thị P có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Y phải tháo dỡ tường rào trả lại cho ông T phần diện tích 69,5m$^2$ và trả lại cho bà P diện tích đất 39,7m$^2$, tổng cộng là 109,2m$^2$ xác định tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2016 và ngày 04/1/2017.

*NLQ2 trình bày tại hồ sơ:* Đối với diện tích đất bà Y tranh chấp với ông T cũng như các diện tích đất khác có liên quan đến tranh chấp của ông T và bà Y

NLQ2 không có tranh chấp, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*NLQ1 và NLQ3:* Thống nhất với trình bày của ông T, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 06/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Núi thành, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 584, 585, 586, 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y về việc:*"Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"* đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị P. Công nhận bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng diện tích đất 13m$^2$, vị trí: Đông giáp đất có cây lâu năm của ông T; Tây giáp đất trồng cây lâu năm của ông T; Nam giáp đất bà Y đang sử dụng; Bắc giáp đất trồng cây lâu năm của ông T.

2. Buộc ông Nguyễn Đình T bồi thường giá trị tài sản bị thiệt hại cho bà Y là 1.606.000 đồng.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Y đối với diện tích đất 69,5m$^2$, vị trí: Đông giáp đất ông T đang sử dụng có nhà ở; Tây giáp đất trồng cây lâu năm của ông T; Nam giáp đất bà Y đang sử dụng; Bắc giáp đất kênh tưới.

4. Bác yêu cầu phản tố của ông T, bà P đối với diện tích đất 109,2m$^2$, vị trí: Đông, Nam giáp đất có nhà ở ông T đang sử dụng (hiện trạng 1300,4m$^2$); Tây, Bắc giáp đất có nhà ở bà Y đang sử dụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, lệ phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không rút yêu cầu phản tố, không rút đơn kháng cáo, giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu xét xử phúc thẩm.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

*Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán cũng như HĐXX phúc thẩm đã tuân thủ đầy đủ và đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc chấp hành đúng pháp luật của các đương sự trong vụ án.

*Về nội dung:* Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe trình bày nội dung kháng cáo của người kháng cáo, ý kiến của những người liên quan đến nội dung kháng cáo. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã

được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa , ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Sau khi thảo luận Nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ngày 6/7/2017 Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y và bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị P. Ngày 16/7/2017 bị đơn ông Nguyễn Đình T kháng cáo là đúng thời hạn quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình T: Ngày 16/7/2017 ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Đình T đều mua của hợp tác xã vào năm 1990, hai hộ liền kề nhau. Theo quyết định số 87/QĐ-UB ngày 22/4/1992 UBND huyện T cấp cho bà Y 200 $m^2$ đất để làm nhà ở. Năm 1994, bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) diện tích 360 $m^2$, thửa đất 950, tờ bản đồ số 08, thuộc xã A, huyện T. Cùng năm 1994, ông T được cấp GCNQSDĐ thửa đất 953, tờ bản đồ số 8, diện tích 352 $m^2$. Năm 2012, bà Y xây dựng tường rào không có ai tranh chấp, năm 2015 bà Y xây dựng cao thêm một phần tường rào đã xây dựng trước đó để chăn nuôi thì bị gia đình ông T đập phá, bà Y khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 13 $m^2$ trên có tường rào bị đập phá và 69,2 $m^2$ nằm ngoài hàng rào của bà do bà P mẹ ông T đang trồng cây là thuộc quyền sử dụng của bà Y và buộc ông T bồi thường tường rào bị đập phá. Bị đơn ông T và bà Hồ Thị P phản tố yêu cầu bà Y trả lại diện tích đất 109,2 $m^2$ là đất của gia đình ông nhưng bà Y đã tự ý rào lại trong đó của ông T là 69,5 $m^2$ và bà P là 39,7 $m^2$.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 7/7/2016 diện tích đất thực tế bà Y đang sử dụng là 759,2$m^2$ đất (bao gồm 637$m^2$, diện tích đất tranh chấp 109,2$m^2$ và 13 $m^2$); diện tích đất thực tế ông T đang sử dụng là 1.545,2 $m^2$ (gồm thửa đất liền kề thửa của bà Y về phía Đông là 1.300,4 $m^2$ , thửa đất liền kề thửa của bà Y về phía Tây 175,3 $m^2$, thửa liền kề phía Bắc 69,5 $m^2$). Theo biên bản định giá ngày 07/7/2016 thì vật kiến trúc trên đất là bức tường bị ông T đập phá thiệt hại là 1.606.004 đồng.

Theo Công văn số 1282/UBND-TNMT ngày 03/11/2016 của UBND huyện T thì ngày 22/4/1992 bà Nguyễn Thị Y được UBND huyện có quyết định giao diện tích đất 200 $m^2$ để làm nhà ở, đến khi thực hiện Nghị định 64/CP bà Y đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 950, tờ bản đồ số 08, diện tích 360 $m^2$ ( đất ở 200 $m^2$, đất vườn 160 $m^2$), ngày 14/11/1994 bà Y được cấp GCNQSDĐ. Theo hiện trạng đo đạc thực tế bà Y đang sử dụng 759,2 $m^2$, thừa so với GCNQSDĐ 399,2 $m^2$. Diện tích đất bà Y tranh chấp 69,5 $m^2$, theo hồ sơ Nghị định 64/CP diện tích đất này

thuộc phạm vi thửa 951, tờ bản đồ số 08, đất do UBND xã quản lý. Đối với diện tích 13 $m^3$ có tường rào do bà Y xây bị ông T đập phá, theo hồ sơ Nghị định 64/CP diện tích đất này nằm trong vùng ranh giới giữa thửa 1176, tờ bản đồ số 8 do NLQ2 được cấp GCNQSDĐ và thửa 950 do bà Y được cấp GCNQSDĐ, ông T không có hồ sơ pháp lý về diện tích đất này. Đối với đất ông T đang sử dụng và tranh chấp: Thực hiện Nghị định 64 ông T đứng tên chủ sử dụng thửa đất 953, tờ bản đồ số 8, diện tích 352 $m^2$, ngày 14/11/1994 ông T được cấp GCNQSD đất. Theo trích đo hiện trạng ông T đang sử dụng 1.545,2 $m^2$ (1.300 $m^2$+ 69,5 $m^2$+175,3 $m^2$), chênh lệch lớn hơn so với GCNQSD đất là 1193,2 $m^2$. Theo hồ sơ 64 thì diện tích đất 69,5 $m^2$ thuộc phạm vi thửa 951, tờ bản đồ số 08, đất do UBND xã quản lý. Nguyên nhân việc sử dụng đất theo hiện trạng lớn hơn so với GCNQSDĐ của ông T là do ông T sử dụng 175,3 $m^2$ của thửa 1176, tờ bản đồ số 8 của NLQ2, sử dụng 69,5 $m^2$ thửa 951, là đất hoang do UBND xã quản lý, diện tích đất còn lại do đo đạc trước đây không chính xác. Nguyên nhân diện tích đất bà Y đang sử dụng thực tế lớn hơn GCNQSD đất là do sử dụng vượt qua thửa 951, tờ bản đồ số 08, đất hoang do UBND xã quản lý và do đo đạc trước đây không chính xác. NLQ2 không tranh chấp diện tích đất 13 $m^2$ thuộc thửa đất 1176 với bà Nguyễn Thị Y cũng như không tranh chấp 175.3 $m^2$ với ông T. Qua đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có tại hồ sơ vụ án cấp sơ thẩm đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"* đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị P. Buộc ông T bồi thường giá trị tài sản bị thiệt hại cho bà Y là 1.606.000 đồng. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Y đối với diện tích đất 69,5$m^2$. Bác yêu cầu phản tố của ông T, bà P đối với diện tích đất 109,2$m^2$ là có cơ sở, đúng pháp luật.

Tuy nhiên, tại Công văn số 1282/UBND-TNMT ngày 03/11/2016 của UBND huyện T có ý kiến: *"Các diện tích đất 13 $m^2$+ 109,2 $m^2$ nằm ngoài GCNQSDĐ đã cấp cho ông T và bà Y, nhưng hiện nay bà Y đang sử dụng ổn định và có tường rào bao quanh. Nếu bà Y được UBND xã xác nhận và đề nghị thì UBND huyện sẽ cấp GCNQSD đất"*. Nhưng cấp sơ thẩm lại công nhận bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng diện tích đất 13$m^2$ trên là không đúng pháp luật, cấp phúc thẩm sửa lại phần này tạm giao cho bà Y sử dụng và bà Y có trách nhiệm làm các thủ tục kê khai đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Chi phí định giá tài sản tranh chấp và tài sản bị đập phá hư hỏng là 4.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và phản tố của bị đơn ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu số tiền chi phí trên là đúng.

Cấp sơ thẩm có sai sót khi tính án phí sơ thẩm buộc ông T phải chịu, ông T phải bồi thường cho bà Y tài sản bị đập phá là 1.606.000; giá trị 13 $m^2$ ông T tranh

chấp với bà Y là 481.000 đồng, giá trị 69,5 $m^2$ đất ông T phản tố bị bác yêu cầu là 2.571.500 đồng, tổng giá trị tài sản mà ông T phải chịu án phí là 4.658.500 đồng x 5% = 232.925 đồng (làm tròn 233.000 đồng). Cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu 600.000 đồng án phí sơ thẩm là không đúng.

Từ những phân tích ở trên Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đình T, sửa án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên ông phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 584, 585, 586, 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc Hội .

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đình T. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1.Về nội dung

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y về *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"* đối với bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị P.

Buộc ông Nguyễn Đình T bồi thường giá trị tài sản bị thiệt hại cho bà Y là 1.606.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ không chịu trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng diện tích đất 13$m^2$, vị trí: Đông giáp đất có cây lâu năm của ông T; Tây giáp đất trồng cây lâu năm của ông T; Nam giáp đất bà Y đang sử dụng; Bắc giáp đất trồng cây lâu năm của ông T (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). bà Nguyễn Thị Y có trách nhiệm làm các thủ tục kê khai đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Y đối với diện tích đất 69,5$m^2$, vị trí: Đông giáp đất ông T đang sử dụng có nhà ở; Tây giáp đất trồng cây lâu năm của ông T; Nam giáp đất bà Y đang sử dụng; Bắc giáp đất kênh tưới.

Bác yêu cầu phản tố của ông T, bà P đối với diện tích đất 109,2$m^2$. Vị trí: Đông, Nam giáp đất có nhà ở ông T đang sử dụng (hiện trạng 1300,4$m^2$); Tây, Bắc giáp đất có nhà ở bà Y đang sử dụng.

2. Ông Nguyễn Đình T phải chịu chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng số tiền ông T đã nộp xong.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Đình T phải chịu 233.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Đình T không phải chịu. Số tiền án phí ông T phải chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp 500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001123 ngày 10/11/2016 và biên lai thu tiền số 0001498 ngày 26/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình T số tiền tạm ứng án phí còn thừa 267.000 đồng;

Bà Hồ Thị P phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Nguyễn Thị Y phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000911 ngày 13/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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 (ngày 27/9/2017).

***Nơi nhận:***
- VKS tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành;
- Tòa án nhân dân huyện Núi Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

*(Đã ký)*

**Cao Thị Huyền**