TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2019/DS-PT
Ngày: 18-4-2019
V/v "Tranh chấp Quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Tỏ – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Trọng – Kiểm sát viên**.**

Ngày 18 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2018/TLPT- DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp: "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/2018/QĐ-PT ngày 29/8/2018 và Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 164/TB-PT ngày 02/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà N T T (T), sinh năm: 1975; cư trú tại thôn P D, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà P T D, sinh năm: 1963; cư trú tại số 789, đường H V, thị trấn Đ V, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 314, Quyển số 01 TP/SCT/CK-CĐ do Ủy ban nhân dân thị trấn Đ V, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 12/9/2018), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông M T L, sinh năm: 1958, bà T T Y, sinh năm: 1958; cư trú tại thôn P D, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần k t Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông H H A, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

- Bà P T H Y1, là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông M T L, sinh năm: 1958, bà T T Y, sinh năm: 1958 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2017, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà N T T thì:

Bà N T T có 02 thửa đất là thửa 356 và 357, tờ bản đồ số 15, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng; hai lô đất này có nguồn gốc do gia đình nhà chồng cho vợ chồng bà từ năm 1996. Sau khi chồng bà qua đời thì gia đình đã họp và thỏa thuận thống nhất chia cho 02 mẹ con bà mỗi người một phần, vì con gái bà còn nhỏ nên bà đứng tên quản lý luôn, sau đó bà đi đăng ký, kê khai đến ngày 03/5/2007 được Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi thửa có diện tích là 5.557m^2; giáp với thửa 356 của bà là thửa đất 72, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông M T L, bà T T Y. Quá trình sử dụng đất; vào năm 2007 vợ chồng ông L, bà Y đã lấn chiếm của bà một phần đất có chiều rộng mặt đường khoảng 01m, chiều sâu chạy dài hết thửa 72, phía trước vợ chồng ông L, bà Y xây tường bao, phía sau trồng cây, thời điểm này bà có làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng đề nghị giải quyết thì Ủy ban nhân dân xã đã xuống hiện trường đình chỉ không cho vợ chồng ông L, bà Y xây dựng nhưng vợ chồng ông L, bà Y không chấp hành và Ủy ban nhân dân xã H Đ cũng để đó không giải quyết, do là chỗ bà Y có mối quan hệ họ hàng với bà nên bà nể nang không đến xã thúc giục giải quyết. Đầu năm 2017 vợ chồng ông L, bà Y lại xây hàng rào lưới B40, đổ trụ bê tông trên đất của bà nên nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M T L, bà T T Y phải dỡ bỏ tường xây, hàng rào lưới B40 trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 100m^2 thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn P D, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất bị đơn lấn chiếm là 47m^2 thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn P D, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng; trên đất tranh chấp hiện nay vợ chồng ông L, bà Y xây dựng tường xây dài 12,8m; rào hàng rào lưới B40 chôn 14 trụ bê tông dài 49,6m và trồng 05m^2 lá dong. Do vậy bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông M T L, bà T T Y phải tháo dỡ tường xây dài 12,8m; dỡ hàng rào lưới B40 chôn 14 trụ bê tông dài 49,6m và phá bỏ 05m^2 lá dong trên diện tích đất lấn chiếm 47m^2 để trả lại cho bà.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông M T L, bà T T Y thì vào năm 1992 vợ chồng ông, bà sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15, xã H Đ, huyện L H,

tỉnh Lâm Đồng (diện tích bao nhiêu thì ông, bà không nhớ) giáp với thửa đất số 71 của ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông S không tranh chấp với gia đình ông, bà; ranh giới của hai bên là hàng dâu. Từ năm 1992 vợ chồng ông, bà đã trồng cây mít và làm nhà giữa vườn, đến năm 2000 thì chuyển lên gần mặt đường để xây nhà, khi xây nhà thì vợ chồng ông, bà có gọi các bên sang chứng kiến giáp ranh và vợ chồng ông, bà có chừa từ ranh đất vào hơn 01m để trổ cửa sổ chứ không lấn chiếm đất của bà T.

Đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 15, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng của ông S có diện tích bao nhiêu thì vợ chồng ông, bà không biết nhưng chiều ngang mặt đường lô đất của ông S là 93,90m. Sau đó ông S chia diện tích đất này thành 03 thửa thì bà T sử dụng hai thửa tổng cộng có 62,60m ngang, đến năm 2006 bà T mới đến ở. Vợ chồng ông, bà xác định không lấn chiếm đất của bà T nên không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo nội dung Văn bản số 51/TCB-LDG ngày 09/3/2018 của Ngân hàng thương mại cổ phần k t Việt Nam- Chi nhánh Lâm Đồng thì bà T có thế chấp diện tích đất thửa 356 và 357, tờ bản đồ số 15, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng để vay vốn. Hiện dư nợ của bà T còn rất ít, quá trình vay bà T trả nợ tốt, thời hạn kết thúc hợp đồng vay sắp tới ngày hết hạn, nhu cầu vay vốn tiếp theo của bà T cũng không có khi kết thúc hợp đồng vay tại Ngân hàng. Tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp dân sự, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 21/2018/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N T T đối với vợ chồng ông M T L, bà T T Y về việc:"Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc vợ chồng ông M T L, bà T T Y phải tháo dỡ tường xây dài 12,8m; dỡ hàng rào lưới B40 chôn 14 trụ bê tông dài 49,6m và phá bỏ 05m^2 lá dong trên diện tích đất lấn chiếm là 47m^2 (có chiều rộng theo mặt đường nhựa 0,85m; chiều sâu giáp thửa 356 là 62,4m, chiều sâu giáp thửa 72 là 62,4m), để trả lại cho bà N T T diện tích đất lấn chiếm là 47m^2 thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn P D, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về án phí: Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông M T L, bà T T Y.

Hoàn trả cho bà N T T 750.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2015/0002939 ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc vợ chồng ông M T L, bà T T Y phải thanh toán cho bà N T T số tiền là 6.670.500đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/8/2018 vợ chồng ông M T L, bà T T Y kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông M T L, bà T T Y vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà N T T đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Do cho rằng trong quá trình sử dụng 02 thửa đất số 356 và 357, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng; phần diện tích cũng như chiều ngang giáp đường nhựa của lô đất thuộc thửa 356 của bà T bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nguyên nhân là do bị đơn lấn chiếm tại phần giáp ranh của thửa 356 và thửa 72, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng nên bà T yêu cầu vợ chồng ông L, bà Y phải trả lại phần đất bị lấn chiếm có diện tích là 47m^2, trong đó chiều ngang mặt đường là 0,85m kéo dài xuống hết diện tích đất phía sau, vợ chồng ông L, bà Y không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Diện tích đất thuộc thửa 356 và 357, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã H Đ, huyện L H có nguồn gốc do gia đình chồng của bà T cho vợ chồng bà vào năm 1996, sau khi chồng bà T qua đời thì gia đình đã thống nhất chia cho hai mẹ con bà T, thời điểm này do con gái của bà T còn nhỏ nên bà T đã đứng tên của cả hai thửa đất nêu trên, mỗi thửa có diện tích là 5.557m^2, diện tích đất giáp với thửa 356 là thửa 72, tờ bản đồ số 15 hiện nay vợ chồng ông L, bà Y đang sử dụng; bà T chỉ tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai thửa nói trên mà vợ chồng ông L, bà Y đã lấn chiếm để xây trụ cổng, tường rào và trồng cây trên đất.

[3] Trong thực tế thì vào năm 2007 khi vợ chồng ông L, bà Y tiến hành xây hàng rào giáp ranh giữa hai thửa đất thì giữa các bên đã xảy ra tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cũng đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà T và vợ chồng ông L, bà Y; đã lập biên bản yêu cầu bị đơn đình chỉ việc xây dựng trên đất tranh chấp, có thành lập đoàn đo đạc, xác minh diện tích đất các bên đang tranh chấp, như vậy việc tranh chấp giữa các bên đã xảy ra từ trước đó nên cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có

trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết, đối với tài sản trên đất là bức tường, trụ cổng cũng cần xem xét thời gian được tạo lập trước hay sau khi hai bên xảy ra tranh chấp vào năm 2007.

[4] Theo hồ sơ thể hiện thì tại họa đồ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L H lập ngày 15/11/2018 thể hiện thửa đất số 356 có diện tích 5.279m^2, so với diện tích đất được cấp thì thiếu 278m^2 còn thửa đất số 357 có diện tích 5.865m^2 so với diện tích đất được cấp thì dư 308m^2, cộng diện tích đất thực tế của hai thửa đất này là 11.144m^2, so với tổng diện tích của hai thửa 356 và 357 được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.114m^2 (5.557m^2 + 5.557m^2), việc đất của bà T dư 30m^2 được thể hiện trên họa đồ là do có sự lấn ranh qua đất của thửa 475, tờ bản đồ số 15 bên cạnh.

[5] Đối với chiều ngang mặt tiền đường thì phần thửa 356 có chiều ngang 30,1m, thửa 357 có chiều ngang 31,3m, tổng cộng chiều dài của hai thửa là 61,4m; thiếu 1,2m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trong khi đó chiều ngang mặt tiền của nhà ông L, bà Y là 60,8m (kể cả phần 1,2m đang tranh chấp), dư 1,8m; nếu trừ 1,2m chiều ngang đang tranh chấp thì đất của bị đơn vẫn dư 0,6m chiều ngang mặt tiền, diện tích đất mà bị đơn sử dụng theo hiện trạng thực tế với diện tích đất được cấp thì dư 57m^2.

[6] Qua đánh giá toàn diện vụ án thì tổng diện tích hai thửa 356 và 357 của bà T cũng như diện tích thửa 72 của vợ chồng ông L, bà Y; tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 15, đều lớn hơn diện tích đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên chiều ngang mặt tiền đường đất của bà T bị thiếu trong khi đó đất của ông L lại bị thừa. Bị đơn cho rằng đất tranh chấp đã được sử dụng ổn định, lâu dài tuy nhiên không lý giải được lý do vì sao chiều ngang mặt tiền đất của mình lại dư ra so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trong khi đó tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018 do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tổ chức thì chính ông L là người đã xác định mốc ranh giới đối với phần đất giáp với đất của bà M; cơ quan chức năng đã căn cứ vào mốc giới này để đo chiều ngang mặt tiền đất của vợ chồng ông L, bà Y đến phần giáp ranh đất của bà T thì thể hiện có sự dôi ra chiều ngang mặt tiền như đã nói trên. Xét mốc ranh giới để làm căn cứ đo vẽ hiện trạng, giải quyết tranh chấp giữa các bên là do ông L xác định, có sự xác nhận của gia đình bà M, chủ sử dụng đất liền kề, thể hiện các bên không tranh chấp về mốc giới, phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật nên cần công nhận. Qua kết quả đo vẽ thì đã xác định được đất của bà T bị thiếu, kết quả lồng ghép bản đồ cũng đã thể hiện một phần đất của bà T hiện đang bị vợ chồng ông L, bà Y sử dụng do vậy nay bà T yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm là có căn cứ.

[7] Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, đương sự có yêu cầu đo vẽ lại hiện trạng tranh chấp, qua đối chiếu với kết quả đo vẽ tại giai đoạn sơ thẩm thì diện tích đất của các bên đang thực tế sử dụng; diện tích, hiện trạng và công

trình trên đất tranh chấp không có sự thay đổi, để đảm bảo cho việc thi hành án, cần sử dụng họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L H thực hiện ngày 18/10/2017 để kèm theo Bản án.

[8] Cấp sơ thẩm đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm là 8.770.500đ, tại giai đoạn phúc thẩm là 5.661.000đ; tổng cộng là 14.431.500đ. Bà T đã tạm ứng 6.760.500đ tại giai đoạn sơ thẩm, 5.661.000đ tại giai đoạn phúc thẩm; vợ chồng ông L, bà Y đã tạm ứng 2.010.000đ tại giai đoạn sơ thẩm; xét việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí nói trên, bà T đã tạm ứng tổng cộng 12.421.500đ nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông L, bà Y đều sinh năm 1958; tại thời điểm giải quyết đã 61 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên căn cứ vào quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 170, 688, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông M T L, bà T T Y, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N T T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với vợ chồng ông M T L, bà T T Y.

2. Buộc vợ chồng ông M T L, bà T T Y phải tháo dỡ tường xây dài 12,8m; dỡ hàng rào lưới B40 chôn 14 trụ bê tông dài 49,6m và phá bỏ 05m^2 lá dong trên

diện tích đất lấn chiếm là 47m^2 (có chiều rộng theo mặt đường nhựa 0,85m; chiều sâu giáp thửa 356 là 62,4m, chiều sâu giáp thửa 72 là 62,4m), để trả lại cho bà N T T diện tích đất lấn chiếm là 47m^2 thuộc một phần thửa 356, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn P D, xã H Đ, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông L, bà Y phải thanh toán cho bà T số tiền 12.421.500đ chi phí đo vẽ, thẩm định giá, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông M T L, bà T T Y.

Bà N T T được nhận lại số tiền 750.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002936 ngày 02/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông M T L, bà T T Y. Vợ chồng ông L, Yến được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000686 ngày 15/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện L H, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện L H, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch