

Bản án số: 08/2023/DS-PT

Ngày: 28-4-2023

V/v: Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quang Bình.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân và Ông Nguyễn Văn Đạt;

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Việt Phương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Bằng, Kiểm sát viên (vắng mặt).

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLPT- DS ngày 06/01/2023 về việc: Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Huế bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐ-PT ngày 08/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1987 và bà Tôn Nữ Trâm A, sinh năm 1989; địa chỉ: Số B (Cũ A) đường P, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bà Tôn Nữ Trâm A đã ủy quyền cho ông Phạm Văn P tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023). Ông Phạm Văn P có mặt, bà Tôn Nữ Trâm A vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1990; Nơi ĐKKHKT: Thôn K, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế; Chỗ ở hiện tại: Số E đường Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H: Bà Trần Thị Mái E, sinh năm 1981; địa chỉ: E đường Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H: Bà Đặng Thị Ngọc H1; Luật sư Công ty L1 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số E kiệt A P, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

3. Người làm chứng:

- Ông Hoàng Trọng Q, sinh năm 1964, địa chỉ: Số D G, P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (có mặt)

- Ông Hoàng Trọng H2, sinh năm 1989, địa chỉ: Số D G, P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1978, địa chỉ: Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (có mặt)

- Bà Trần Thị Mái C, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn - bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2021, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, diện tích 118,8m², tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 954216 ngày 19/9/2012 đứng tên ông Hoàng Trọng H2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ông Hoàng Trọng H2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông là Phạm Văn P và Tôn Nữ Trâm A theo đúng quy định pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H cập nhật thay đổi biến động vào giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/2018.

Quá trình chuyển nhượng, ông và ông H2 có đến thực địa xác nhận thửa đất nói trên có ranh giới và mốc giới rõ ràng, thể hiện qua các cột mốc và qua các vết sơn màu đỏ trên bức tường cô định phía sau của thửa đất. Trong quá trình sử dụng, ông thường xuyên kiểm tra ranh giới và mốc giới của thửa đất. Ngày 06/3/2020, ông phát hiện bà Trần Thị H tiến hành phá dỡ mốc giới giữa thửa đất số 150 và 151 để tiến hành xây dựng móng nhà tại thửa đất số 150 nhưng sai vị trí, lấn sang phần đất của vợ chồng ông. Nên ông đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường A, thành phố H để yêu cầu bà H dừng việc xây dựng và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho vợ chồng ông. Đến ngày 24/3/2020, Ủy ban nhân dân phường A, thành phố H đã lập biên bản vi phạm hành chính về việc bà H xây dựng một phần diện tích sang thửa 151 do vợ chồng ông quản lý sử dụng, đồng thời dừng thi công công trình xây dựng công trình, trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Ngày 14/02/2020 UBND phường A có thông báo số 05, thông báo cho bà Trần Thị H và gia đình ông biết việc sai lệch ranh giới, mốc giới các thửa đất số 4, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, tờ bản đồ số 46. Mặc dù đã biết việc ranh giới các thửa đất có sai lệch, nhưng bà H vẫn cố tình phá bỏ ranh giới và cột mốc giữa thửa 150 với thửa đất 151 để tiến hành xây dựng móng nhà lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng ông.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H phải phá dỡ phần móng được xây dựng bằng bờ lô và trụ bê tông để trả lại cho vợ

chồng ông là Phạm Văn P và Tôn Nữ Trâm A phần diện tích đất đã lấn chiếm là 48.9 m² tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm K lập ngày 31/5/2022.

[2] Tại bản tự khai ngày 02/11/2021, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 46, diện tích 120,3 m² tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế mà bà đang xây dựng có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Trọng H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/4/2016. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà đã thanh toán đủ tiền với diện tích nêu trên, đồng thời ông Hoàng Trọng H2 cũng đã đóng cột mốc ranh giới và bàn giao thửa đất này cho bà. Bà đã làm thủ tục cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC447114 vào ngày 20/5/2016 đứng tên bà là Trần Thị H đối với thửa đất 150, tờ bản đồ số 46, diện tích 120,3m². Sau đó bà đã xin phép xây dựng trên chính phần diện tích được bàn giao này và đã được cấp Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 09/01/2020.

Khi nhận bàn giao đất trên thực tế, thì thửa đất bên phải của bà giáp ngôi nhà và đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh L - bà Trần Thị M Chị là thửa đất số 149; còn giáp ranh bên trái thửa đất của bà là thửa đất trống - nay là thửa đất số 151 của vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A. Các thửa đất này đều có nguồn gốc là của ông Hoàng Trọng H2, sau đó ông H2 đã phân thành nhiều thửa và chuyển nhượng sang cho các gia đình.

Năm 2020, bà bắt đầu làm móng để xây dựng nhà đúng với diện tích và phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng trên thực tế với chiều ngang 5m như với bản vẽ và Biên bản phân thửa của ông Hoàng Trọng H2 bàn giao và theo Giấy phép xây dựng đã được cấp. Bà không biết thửa đất ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Trọng H2 có diện tích là bao nhiêu, và nay ông P, bà Trâm A cho rằng diện tích đất của họ bị thiếu và cho rằng bà đã lấn chiếm phần đất của họ là không đúng, không có cơ sở pháp luật. Nếu tính từ ranh giới của thửa đất 149 của ông Nguyễn Thanh L và bà Trần Thị M Chị ra 5m thì đúng là phần diện tích bà được ông H2 bàn giao. Bà khẳng định rằng bà đã sử dụng đúng phần diện tích, đúng phạm vi cột mốc mà bà đã nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao của ông Hoàng Trọng H2 với diện tích 120,3m². Nay nguyên đơn ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà phải trả lại phần diện tích bị lấn chiếm 48,9m² theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh T lập vào ngày 31/5/2022 là không có căn cứ.

Từ đó, bà H đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2022 và tại biên bản đối chất ngày 08/6/2022 và tại phiên tòa người làm chứng ông Hoàng Trọng Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất này là do ông Hoàng Trọng H2 nhận chuyển nhượng lại từ người khác. Sau đó ông H2 đã làm thủ tục tách thành 26 thửa đất và 01 thửa làm lối đi chung. Giữa các thửa đất đều có ranh giới và mốc giới cụ thể và đầy đủ, khi cắm mốc giới thì ông và ông H2 có xịt sơn trên bức tường cố định để xác định ranh giới rõ ràng giữa các thửa đất này. Sau khi tách thửa thì ông H2 đã tiến hành chuyển nhượng các thửa đất trên, trong đó thửa số 150, tờ bản đồ số 46, diện tích 120.3m², tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế ông Hoàng Trọng H2 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H.

Đối với thửa số 151, tờ bản đồ số 46, diện tích 118,8m², tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H thì ông Hoàng Trọng H2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 150 thì bà Trần Thị H tiến hành xây dựng móng nhà, thời điểm bà H xây dựng thì ông có nhắc nhở bà H là phải xây dựng đúng phần diện tích của mình theo như mốc giới giữa các thửa đất đã được xác định từ trước. Tuy nhiên, bà H vẫn tiến hành xây dựng móng nhà lấn sang thửa đất số 151 của ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A.

Theo ông được biết thửa đất của bà H đã bị bà Trần Thị M Chi (Là chị ruột bà H) và ông L khi xây dựng nhà đã lấn sang phần đất của bà H; rồi sau đó bà H tiếp tục xây dựng móng nhà thì lấn sang phần đất của ông P, bà Trâm A.

Ông Hoàng Trọng H2 thống nhất như phần trình bày của ông Hoàng Trọng Q.

[4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022 và tại biên bản đối chất ngày 08/6/2022 người làm chứng bà Trần Thị M Chi trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại xóm H, phường A, thành phố H do vợ chồng bà chuyển nhượng của ông Hoàng Trọng H2 vào năm 2016. Sau đó đến cuối năm 2019 thì vợ chồng bà tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất này. Thời điểm xây dựng nhà thì thửa đất liền kề là thửa 148 đã có nhà của bà Nguyễn Thị Mỹ N. Khi vợ chồng bà xây dựng nhà thì bà tính chiều ngang từ bức tường của bà N ra 5m, kích thước này đã đủ diện tích mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại từ ông Hoàng Trọng H2 và vợ chồng bà cũng không lấn chiếm sang phần đất của bà Trần Thị H. Sau khi khởi công được 01 tháng, lúc này nhà đã gần xong thì UBND phường A có đến lập biên bản và ra quyết định đình chỉ yêu cầu vợ chồng bà không được tiếp tục xây dựng công trình nhà ở trên thửa đất số 149 với lý do công trình mà vợ chồng bà đã xây lấn chiếm sang thửa đất số 150 của bà Trần Thị H, nhưng bà không biết là có xây lấn sang hay không. Sau khi có quyết định đình chỉ thì vợ chồng bà tạm dừng việc xây dựng. Khoảng 01 năm sau thì vợ chồng bà tiếp tục xây dựng nhà ở. Bà có biết việc vợ chồng ông Phạm Văn P cho rằng bà Trần Thị H khi xây dựng nhà đã lấn sang phần đất của vợ chồng ông P. Tuy nhiên, việc bà H xây dựng là đúng theo diện tích mà bà H đã được cấp Giấy chứng nhận.

Ông Nguyễn Thanh L thống nhất như trình bày của bà Trần Thị M Chi.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 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 Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A, buộc bà Trần Thị H phải phá dỡ phần móng nhà được xây dựng bằng bờ lô và trụ bê tông để trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A phần diện tích đất đã lấn chiếm là 48.9m² tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản:

- Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản lần 1: Ông Phạm Văn P tự nguyện chịu là: 4.231.000 đồng, ông P đã nộp đủ, nay không phải nộp.

- Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản lần 2: Buộc bà Trần Thị H phải chịu 11.171.000 đồng, bà H đã nộp đủ, nay không phải nộp.

3. Về án phí:

+ Buộc bà Trần Thị H phải chịu 23.560.000 đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A không phải chịu án phí, nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 9.148.000 đồng, mà ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000619, ngày 15/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Ngày 12/12/2022, bị đơn bà Trần Thị H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do:

Không đưa ông Hoàng Trọng H2, vợ chồng bà Trần Thị Mái C và cơ quan chức năng trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đã không xem xét các chứng cứ quan trọng, nên làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[7] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H Trình bày: Ranh giới thửa đất số 99 tờ bản đồ 46 và thửa đất số 149 tờ bản đồ 46 là một bức tường hiện đang tồn tại, bà Trần Thị M Chị lấy mốc từ bức tường này ra 5m, bà Trần Thị H cũng lấy mốc từ nhà bà M Chị ra 5m là đúng ranh giới và phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H về thủ tục tố tụng không xác định ông Hoàng Trọng H2, vợ chồng bà Trần Thị Mái C - ông Nguyễn Thanh L và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Tôn Nữ Trâm A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất liền kề và đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P, bà Tôn Nữ Trâm A với bà Trần Thị H không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Hoàng Trọng H2, ông Nguyễn Thanh L và bà Trần Thị Mái C, do phía nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu gì đối với ông H2, ông L và bà Mái C. Những người sử dụng đất thửa đất 149, 150 và các thửa đất lân cận khác có sự sai lệch về ranh giới thì họ có quyền đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết hoặc khởi kiện tại Tòa án để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Hoàng Trọng H2, ông Hoàng Trọng Q, ông Nguyễn Thanh L và bà Trần Thị M Chì là những người biết các tình tiết liên quan đến vụ án tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ một số vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo về việc không triệu tập Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận bởi: Ông Hoàng Trọng H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 ngày 11/5/2018 để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, diện tích 118.8m², tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, đến ngày 28/5/2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đăng ký biến

động đứng tên ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A. Sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã tiến hành đo đạc, xác định lại vị trí các thửa đất và lập bản vẽ vị trí các thửa đất số 2307 ngày 17/8/2018. Qua việc đo đạc, xác định vị trí các thửa đất từ số 143 đến 150 thì thửa đất 151 không bị biến động, thay đổi gì so với trước, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, việc ranh giới của các thửa đất số 4, số 143 đến 150 bị sai lệch như trong Bản vẽ hiện trạng số 2307 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 17/8/2018 không có liên quan đến thửa đất số 151 cũng như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thửa đất số 151, không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ để triệu tập Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H tham gia tố tụng là có cơ sở.

[2.3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, diện tích 118.8m, tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế do UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Trọng H2 vào ngày 19/9/2012. Sau đó ông Hoàng Trọng H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A tại Văn phòng C1 vào ngày 11/5/2018, có số công chứng 2741, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Phạm Văn P đã nộp lệ phí trước bạ, nộp thuế thu nhập cá nhân, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác nhận chủ sở hữu tiếp theo vào ngày 28/5/2018 đứng tên ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A. Như vậy, có đủ chứng cứ để khẳng định ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, diện tích 118.8m², tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bà Trần Thị H là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 46, diện tích 120.3 m, tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Hà s CC447114, ngày 20/5/2016. Thửa đất này tiếp giáp với thửa đất số 151 của ông P và bà Trâm A. Nguồn gốc thửa đất số 150 cũng do ông Hoàng Trọng H2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị H trong số các thửa đất mà ông H2 phân thửa chuyển nhượng tại Xóm H, phường A, thành phố H.

Biên bản phân thửa nhà đất ngày 8/8/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H đã xác định ranh giới các thửa đất, không thể hiện các công trình xây dựng. Tại bản vẽ vị trí các thửa đất ngày 17/8/2018 và ngày 19/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H có thể hiện công trình xây dựng trên đất, đối chiếu các bản vẽ vị trí và biên bản phân thửa thì ranh giới quyền sử dụng đất của thửa đất 99 và thửa đất 149 tờ bản đồ 46 không trùng với bức tường do bị đơn nêu ra mà bức tường của thửa đất 99 tờ bản đồ 46 cách ranh giới quyền sử dụng đất của thửa đất 99 sang thửa đất 149 cạnh phía trước là 2,54m và cạnh phía sau là 2,79m. Tại bản tự khai ngày 02/11/2021 (BL47)

bà Trần Thị H cũng khẳng định là đất của bà cũng bị lấn tịnh tiến. Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022 (BL150) người làm chứng là bà Trần Thị M Chị trình bày: bà biết diện tích đất của bà bị thiếu nên đã bàn phương án chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Trọng H2 kích thước bề ngang 2,3m chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ N kích thước bề ngang 2,7m. Tại các buổi làm việc tại ủy ban nhân dân phường A ngày 09/5/2019 (BL 127), ngày 11/11/2020 (BL 133), ngày 11/12/2020 (BL 135) thì phía bị đơn bà Trần Thị H đã biết rõ đất của mình đã bị xây lấn chiếm, nhưng vẫn cố tình xây móng nhà sang phần đất của ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào bản vẽ hiện trạng nhà, đất do Trung tâm kỹ thuật Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường tỉnh T lập vào ngày 31/5/2022, các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại Ủy ban nhân dân phường A và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, lời khai của các đương sự xác định: Bà Trần Thị H đã xây một móng nhà có diện tích 94.1m² trong đó có 45.2m² thuộc thửa đất số 150 của bà H nhưng có 48.9m² được xây dựng lấn chiếm qua thửa đất số 151 của ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A. Khi xây dựng móng nhà lấn chiếm đất của thửa đất số 151, bà Trần Thị H đã bị UBND phường A, thành phố H lập biên bản vi phạm hành chính vào ngày 24/3/2020 với lý do xây dựng không đúng vị trí đã được cấp Giấy chứng nhận, buộc bà Trần Thị H dừng thi công công trình xây dựng. Việc bà Trần Thị H cho rằng bà đã xây đúng diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Trọng H2 tính từ ranh giới của thửa đất lân cận là thửa số 149 là không có cơ sở để chấp nhận vì diện tích đất đó không đúng với vị trí thửa đất số 150 mà bà đã được cơ quan có thẩm quyền xác định khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ranh giới thửa đất của bà và thửa đất số 149 có bị sai lệch như được thể hiện trong bản vẽ vị trí các thửa đất số 2307 ngày 17/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập và Thông báo số 05/TB-UBND ngày 14/02/2020 của UBND phường A gửi cho bà thì bà có quyền đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc khởi kiện tại Tòa án. Do đó, việc bà H xây dựng công trình lấn chiếm sang thửa đất 151 của ông P, bà Trâm A là không đúng quy định quyền về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P và bà Trâm A. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ do các bên giao nộp và chấp nhận yêu cầu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 232 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 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 Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A, buộc bà Trần Thị H phải phá dỡ phần móng nhà được xây dựng bằng bờ lô và trụ bê tông để trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A phần diện tích đất đã lấn chiếm là 48.9m² tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại Xóm H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Có sơ đồ kèm theo)

2. Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản:

- Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản lần 1: Ông Phạm Văn P tự nguyện chịu là: 4.231.000đồng, ông P đã nộp đủ, nay không phải nộp.

- Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản lần 2: Buộc bà Trần Thị H phải chịu 11.171.000 đồng, bà H đã nộp đủ, nay không phải nộp.

3. Về án phí:

+ Buộc bà Trần Thị H phải chịu 23.560.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ Trâm A không phải chịu án phí, nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 9.148.000 đồng (Chín triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng) mà ông Phạm Văn P và bà Tôn Nữ T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000619, ngày 15/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005414 ngày 13/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT - Huế;
- TAND TP Huế;
- Chi cục THADS TP Huế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Quang Bình

