

Bản án số: 32/2018/DS-PT
Ngày 11/01/2018
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 676/DSPT ngày 24 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3160/2017/QĐPT, ngày 25 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Quang T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Đường H, Phường T, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Quang D, sinh năm 1954. Địa chỉ: Đường H, Phường T, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lã Thị Thanh T2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Đường P, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Đăng P, sinh năm 1963. Địa chỉ: Đường T, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Đường P, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại

diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Toàn Cầu). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Quang T1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Bế Quang G trình bày:

Ông Đào Quang T1 được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 344378 ngày 01/3/2010 đối với phần đất diện tích 114,2m² thuộc thửa 527, tờ bản đồ số 85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè. Năm 2015, khi chuẩn bị xây dựng nhà ở, ông T1 phát hiện bà Lã Thị Thanh T2 đã xây nhà lấn chiếm sang phần đất của ông khoảng 18,3m². Ông T1 đã nhiều lần yêu cầu bà T2 tự tháo dỡ nhưng bà T2 không đồng ý nên ông T1 khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án.

Sau khi Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh ngày 29/11/2016, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện đề nghị bị đơn tự tháo dỡ phần xây dựng, trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm diện tích 18,2m² thuộc thửa phân chiết 527-2, thửa 527 tờ bản đồ số 85 (tài liệu năm 2003), thuộc thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Lã Thị Thanh T2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Lâm Đăng P trình bày:

Năm 2010 bà T2 mua đất của ông Lê Thành N diện tích ngang 6m, dài 20m thuộc thửa 33, tờ bản đồ 85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2012 bà T2 được UBND huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích 114,3m². Ranh đất bà T2 sử dụng do ông Nhanh chỉ ranh và hồ sơ giấy tờ do ông Nhanh làm cho bà. Sau đó bà T2 cất nhà để ở và sử dụng ổn định đến nay.

Bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng phần đất bà T2 được cấp có diện tích nhỏ hơn phần đất mà bà đã mua từ ông Nhanh nên không có căn cứ cho rằng bà lấn đất của ông T1.

Bản án sơ thẩm số 255/2017/DS-ST, ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ khoản 7 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011)
- Căn cứ Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 255, 259 Bộ luật Dân sự 2005;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1/- Buộc bà Lã Thị Thanh T2 phải tự tháo dỡ phần xây dựng, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 18,2m² thuộc vị trí số (3) và số (4) thửa 527, tờ bản đồ số

85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 29/11/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đào Quang T1. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực.

2/- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lã Thị Thanh T2 có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 200.000 đồng, thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Hoàn trả cho ông Đào Quang T1 số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đ (năm triệu đồng) theo biên lai số 02406 ngày 20/6/2016 của Chi cục Thi hành án huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đ (hai triệu đồng) bà Lã Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Đào Quang T1.

Ngày 12/10/2017, bị đơn bà Lã Thị Thanh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bà Lã Thị Thanh T2 do ông Lâm Đăng P đại diện trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Quang T1.

Nguyên đơn ông Đào Quang T1 do ông Đào Quang D đại diện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: xét kháng cáo của bị đơn bà Lã Thị Thanh T2 nhận thấy: bị đơn bà T2 kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T2 cũng thừa nhận theo bản vẽ hiện trạng đã lập ngày 29/11/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất tranh chấp có diện tích 18,2 m² thuộc thửa 257 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, hoàn toàn khác với thửa 258 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Do vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn bà Lã Thị Thanh T2, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ông Đào Quang T1 được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 344378, vào sổ cấp GCN: CH 03104 ngày 01/3/2010 đối với phần đất diện tích 114,2m² thuộc

thửa 527, tờ bản đồ số 85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bà Lã Thị Thanh T2 được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 834284, vào sổ cấp GCN: CH 03328 ngày 27/8/2012 với diện tích đất là 114,3m². thuộc thửa 528, tờ bản đồ số 85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh ngày 29/11/2016 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập (được các bên chỉ ranh) thể hiện: phần đất tranh chấp thuộc vị trí số (3) và số (4) thửa 527, tờ bản đồ số 85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng cộng diện tích 18,2m². Phần đất này hoàn toàn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 344378, vào sổ cấp GCN: CH 03104 ngày 01/3/2010 do UBND huyện Nhà Bè đã cấp cho ông Đào Quang T1.

[4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2017 do Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện cho thấy tại vị trí số (3), (4) tờ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh có hiện trạng là dãy tường gạch mái tôn của căn nhà cấp 4 do bà T2 đang quản lý sử dụng và cho thuê (phòng trọ).

[5] Theo khai nhận của phía bị đơn, thì bà T2 sang nhượng đất từ ông Lê Thành Nhanh năm 2010 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau ông Đào Quang T1. Vị trí đất sử dụng của hai bên thuộc hai thửa khác nhau. Sau đó, năm 2012, bà T2 xây nhà nhưng do xác định sai vị trí nên một phần nhà của bà T2 đã lấn sang thửa đất 527 của ông T1.

[6] Do đó có đủ cơ sở xác định bà Lã Thị Thanh T2 đã có hành vi xây dựng lấn chiếm phần đất diện tích 18,2m² của ông Đào Quang T1, như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do các bên không thỏa thuận được việc bồi hoàn để giữ nguyên hiện trạng nên án sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ phần xây dựng của mình trên đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất trống cho nguyên đơn. Án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 255, 259 Bộ luật Dân sự 2005;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;
- Căn cứ Nghị quyết 326 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lã Thị Thanh T2; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Quang T1.

1/ Buộc bà Lã Thị Thanh T2 phải tháo dỡ phần xây dựng, trả lại cho ông Đào Quang T1 hiện trạng đất trống đối với phần đất lấn chiếm có diện tích $18,2m^2$ thuộc vị trí số (3) và số (4) [thửa phân chiết 527.2], thửa 527, tờ bản đồ số 85, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh lập ngày 29/11/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lã Thị Thanh T2 phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Đào Quang T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai số 02406 ngày 20/6/2016 của Chi cục Thi hành án huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) bà Lã Thị Thanh T2 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Đào Quang T1.

3/ Án phí Dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà Lã Thị Thanh T2 phải chịu, được trừ vào số tiền án phí đã tạm nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008250, ngày 20/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014) 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu (L-18).

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

Lưu Ngọc Thạch