TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 34/2020/DS-PT
Ngày: 03 - 3 - 2020
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà H Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Phạm Việt Trung

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 02 và ngày 03 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Quách Hải M1, sinh năm 1992 (có mặt ngày 03/3/2020)
Chị Quách Lê Thanh N1, sinh năm 1989.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị N2, sinh năm: 1959 (Văn bản ủy quyền ngày 06/02/2018, có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Chị Triệu Kiều D1, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Anh Nguyễn Văn D2, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

2/ Chị Nguyễn Thị D3, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn S, huyện T, tỉnh C.

3/ Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C ..

4/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 18, Trần Hữu Dực, Phường M, Quận T, Thành phố H.

- *Người kháng cáo:* Anh Quách Hải M1 và chị Quách Lê Thanh N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Đại diện nguyên đơn là bà Lê Thị N2 trình bày:* Khoảng năm 1986, bà và ông Quách Hải Sơn có tạo lập được phần đất diện tích khoảng 167,8m^2, tọa lạc tại khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C .. Ngày 11/02/2008, ông Sơn chết; đến ngày 13/3/2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà M2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 218, tờ bản đồ 47, diện tích 167,8m^2; ngày 11/8/2015, bà tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho các con là Quách Hải M1 và Quách Lê Thanh N1. Năm 2017, anh M1, chị N1 tiến hành xây dựng lại căn nhà cơ bản cặp với căn nhà trên phần đất của anh H và chị D1 thuộc thửa 308, tờ bản đồ 11 thì bị vợ, chồng anh H ngăn cản. Lý do căn nhà của vợ, chồng anh H xây dựng bằng cây gỗ địa phương, vách thiếc, thời gian đã lâu nên cột bị xiu vẹo, ngã qua phần không gian đất của anh M1, chị N1, cản trở việc xây dựng nên bà cho người dở đòn tay, vách thiếc nhà anh H để tiện việc xây dựng (có sự đồng ý của chị D1 vợ anh H) nhưng sau đó vợ, chồng anh H đổi ý nên xảy ra tranh chấp.

Từ nội dung trên, anh M1 và chị N1 yêu cầu anh H và chị D1 phải trả lại cho anh M1, chị N1 phần diện tích lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 5,4m^2, đồng thời phải tháo dở phần đòn tay, mái tol lấn chiếm phần không gian để anh M1 và chị N1 xây dựng tiếp phần nhà sau.

Ngoài ra, bà N2 còn yêu cầu anh H và chị D1 phải bồi thường cho bà các khoản chi phí như: Thời gian kéo dài mướn nhà 03 tháng, mỗi tháng 2.000.000đ, bằng 6.000.000đ; tiền xe đi lại 27 lần bằng 2.970.000đ; tiền mất việc làm do đi lại 27 lần, mỗi lần 200.000đ bằng 5.400.000đ; tiền thuê viết đơn từ khởi kiện 1.500.000đ; tiền thuê người tháo vách thiếc và cắt đà gác đưa ra không xây dựng được 1.500.000đ; tiền thuê người đóng lại vách thiếc 1.000.000đ; tiền cát lên giá theo thời giá 5.170.000đ. Tổng các khoản là 23.540.000đ.

* *Bị đơn là anh Nguy ễn Văn H và chị Triệu Kiều D1 trình bày*: Nguồn gốc thửa đất 306, tờ bản đồ 11 do anh, chị nhận chuyển nhượng của ông Phạm Trọng Nhân vào năm 2001, sau khi nhận chuyển nhượng thì anh, chị xây dựng nhà bán cơ bản. Năm 2006, anh chị được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà M2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 306, tờ bản đồ 11, diện tích 74,7m^2; thửa này hiện anh, chị cho vợ chồng anh D2 và chị D3 thuê kinh doanh, không tranh chấp với anh M1, chị N1. Đối với thửa đất số 308, tờ bản đồ 11 do anh, chị nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Rê vào năm 2007, sau khi nhận chuyển nhượng thì anh, chị cũng cuốn nền, xây tường lên cao khoảng 1m và cất nhà bằng cây gỗ địa phương. Năm 2008, anh chị được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà M2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 308, tờ bản đồ 11, diện tích 96,2m^2; thửa này hiện tranh chấp với anh M1, chị N1. Lý do, trước khi anh xây dựng bức tường thì có chừa ra khoảng 01 tấc để đóng vách thiếc; đến năm 2017, anh M1 và chị N1 xây dựng nhà tự ý tháo dở đòn tay và vách nhà của anh, lấn qua đất anh khoảng 07 phân, từ đó anh mới phát đơn yêu cầu

cơ quan thẩm quyền can thiệp. Tuy nhiên, sau khi hòa giải tại địa phương xong, bà N2 lấy biên bản đó đến Tòa án nộp đơn khởi kiện vợ, chồng anh luôn.

Tại phiên tòa, anh, chị cho rằng anh M1 và chị N1 xây dựng hàng cột và vách tường kiên cố áp sát vào vách tường nhà anh, có lấn qua phần đất của anh 07 phân, đồng thời tháo dở vách thiếc, đòn tay nhà anh gây thiệt hại nhưng anh, chị xét thấy thiệt hại không lớn, vì tình làng, nghĩa xóm nên anh, chị không đặt ra yêu cầu gì. Đối với việc anh M1 và chị N1 yêu cầu anh, chị trả phần đất lấn chiếm ngang 02 tấc, dài 20m và yêu cầu bồi thường thiệt hại tổng các khoản là 23.540.000đ, anh chị không chấp nhận, vì phần đất của anh, chị cũng bị mất.

** Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Trần Văn Thời trình bày*: Năm 2015, anh H và chị D1 có thế chấp quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 306 và 308, tờ bản đồ 11 để vay vốn tại Ngân hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh H, chị D1 vẫn trả nợ bình thường cho Ngân hàng. Xét thấy, tranh chấp giữa anh H, chị D1 với anh M1, chị N1 là mối quan hệ tranh chấp khác nên Ngân hàng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Anh Nguyễn Văn D2 và chị Nguyễn Thị D3 trình bày*: Anh, chị là người thuê căn nhà trên đất thuộc thửa 306, tờ bản đồ 11 của anh H, chị D1 để kinh doanh. Việc tranh chấp giữa anh H, chị D1 với anh M1, chị N1 không liên quan gì đến anh, chị nên anh, chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Căn cứ các Điều 52, 95, 100, 202, 203 Luật đất đai; Căn cứ các Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 27 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách H ải M1 và chị Quách Lê Thanh N1 buộc bị đơn anh Nguyễn Văn H và chị Triệu Kiều D1 giao trả lại phần đất có diện tích 5,4m^2 (Theo mảnh trích đo địa chính số 331-2017 ngày 04/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/11/2019, anh Quách Hải M1 và chị Quách Lê Thanh N1 kháng cáo với nội dung phần đất của anh chị theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời chỉ còn diện tích 126,6m^2 và chiều ngang chỉ còn 6,9m là thiếu 0,2m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đất của bị đơn không thiếu vì tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/4/1992 của bà Nguyễn Thị Phước thể hiện diện tích 60m^2, bà Phước chuyển

nhượng cho ông Rê, con của ông Rê là Phạm Văn Nghiệp có xác nhận khi chuyển nhượng lại cho ông H là phần đất có kích thước 4,8m x 19m; Phần đất tranh chấp là thuộc thửa 308, tờ bản đồ 11 và là căn nhà hiện tại ông H đang cho ông D2 và bà D3 thuê, Tòa án nhận định căn nhà cho ông D2, bà D3 thuê thuộc thửa 306, tờ bản đồ 11 là không đúng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông H và bà D1 giao trả phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 5,4m^2 đồng thời phải tháo dỡ phần đòn tay, mái tôn lấn chiếm không gian để nguyên đơn xây dựng tiếp phần nhà sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả thỏa thuận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, bà D1 trình bày vụ án này chồng bà là ông Nguyễn Văn H có nhận được giấy triệu tập nhưng ông H bị bệnh không tham gia được nên thống nhất để bà quyết định và theo phiên tòa tạm ngừng ngày 27/02/2020 để bà tháo dỡ vách nhà, hiện nay bà đang tháo dỡ 1 phần vách nhà ở phía giáp ranh với đất anh M1 để giao trả lại phần không gian cho anh M1 và chị N1 xây nhà nhưng hiện vẫn chưa tháo dỡ hết.

[2] Anh M1 và bà N2 trình bày: Do nhà trước và nhà sau của bà N2 nếu nối liền lại sẽ bị gấp khúc chỗ vị trí nhà vệ sinh của bà D1 hiện chưa tháo dỡ nên bà N2 đề nghị bà D1 tháo dỡ nhà vệ sinh khoảng 04 phân để bà N2 xây nhà được liền lạc không bị gấp khúc, bà N2 đồng ý hỗ trợ cho bà D1 1.000.000 đồng.

[3] Sau khi hai bên thỏa thuận đã thống nhất giải quyết vụ án như sau: Bà D1 và anh M1, bà N2 thống nhất đất của anh M1, chị N1 là từ cột nhà và vách tường của anh M1, chỉ Nguyệt trở qua phần đất của anh M1, chị N1. Bà D1 thống nhất sẽ tháo dỡ vách nhà từ cột và tường của anh M1, chị N1 đã xây xong kéo dài cho đến hết đất theo quyền sử dụng đất của bà D1, mọi không gian ở vị trí này nếu bà D1 có lấn chiếm thì sẽ tháo dỡ giao trả lại cho anh M1 và chị N1. Hiện tại nhà của bà D1 cao hơn nhà của anh M1, chị N1 và có lấn một phần không gian ở vị trí mái nhà trước của anh M1, chị N1, khi nào anh M1, chị N1 có nhu cầu sử dụng thì bà D1 có trách nhiệm tháo dỡ trả lại phần không gian đã lấn cho anh M1, chị N1. Đồng thời, bà D1 sẽ tháo dỡ bức tường nhà vệ sinh lấn qua đất của anh M1, chị N1

khoảng 04 phân (04cm) nữa để giao cho phía nguyên đơn xây nhà sau được thẳng liền với nhà trước. Phía anh M1, chị N1 không phải hỗ trợ 1.000.000 đồng mà anh M1, chị N1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 2.489.000 đồng.

[4] Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự là phù hợp.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh M1, chị N1 phải chịu là 486.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng, chuyển thu đối trừ, còn phải nộp tiếp 186.000 đồng; Bà D1 và ông H phải chịu 486.000 đồng (chưa nộp).

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh M1 và chị N1 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm số 135/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Công nhận sự thỏa thuận của anh Quách Hải M1, bà Lê Thị N2 với bà Triệu Kiều D1:

Bà D1 và anh M1 thống nhất đất của anh M1, chị N1 là từ cột và vách tường nhà trước của anh M1, chị N1 kéo dài hết phần đất của bà D1 (giáp phần đất của bà D1) trở qua phần đất của anh M1, chị N1 là thuộc đất của anh M1, chị N1. Bà D1 thống nhất sẽ tháo dỡ vách nhà từ cột và tường của anh M1, chị N1 đã xây xong kéo dài cho đến hết đất theo quyền sử dụng đất của bà D1, mọi không gian ở vị trí này nếu bà D1 có lấn chiếm thì sẽ tháo dỡ giao trả lại cho anh M1 và chị N1. Đối với mái nhà trước của bà D1 có lấn phần không gian qua đất của anh M1, chị N1, khi nào anh M1, chị N1 có nhu cầu sử dụng thì bà D1 có trách nhiệm tháo dỡ trả lại phần không gian đã lấn cho anh M1, chị N1. Đồng thời, bà D1 sẽ tháo dỡ bức tường nhà vệ sinh lấn qua đất của anh M1, chị N1 khoảng 04 phân (04cm) để giao cho phía anh M1 và chị N1 sử dụng liền với nhà trước.

Buộc anh Quách Hải M1 và chị Quách Lê Thanh N1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 2.489.000 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc anh Quách Hải M1 và chị Quách Lê Thanh N1 phải chịu 486.000 đồng, ngày 17 tháng 7 năm 2017, anh M1 và chị N1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0007177 tại Chi cục Thi hành án dân sự huy ện Trần Văn Thời được đối trừ, còn phải nộp tiếp là 186.000

đồng; Bà Triệu Kiều D1 và ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí là 486.000 đồng (Chưa nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Quách Hải M1 và chị Quách Lê Minh Nguyệt phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai số 0002868 ngày 13/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

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, 7a, 7b 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà