TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 138/2017/DS-PT
Ngày 23 - 11 - 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Tùng.
Các Thẩm phán:
1. Ông Văn Công Dần.
2. Bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2017/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2017/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ông Nguyễn Văn Tr; địa chỉ: đường QT, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ông Nguyễn Văn Tr và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th: Ông Lê Thanh K (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2016); địa chỉ: đường NVB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu H; địa chỉ: đường NTG, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Th*;* địa chỉ: đường QT, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Nhân chứng:

4.1. Bà Lê Thị Thanh Q; địa chỉ: đường NTG, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ: đường QT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4.3. Ông Đoàn Phước H; địa chỉ: đường NTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện ngày 24/4/2011 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2016 của nguyên đơn và tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh K, trình bày:***

Vợ chồng ông Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Th có diện tích đất 218,6m2, thửa 27, tờ bản đồ số 02, tại phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, GCNQSDĐ số: AC 461481 cấp ngày 16/6/2005 mang tên hộ Ông Nguyễn Văn Tr và Nguyễn Thị Th. Năm 2000, vợ chồng ông Tr đã xây nhà cấp 4 trên đất. Liền kề phía Đông nhà đất của vợ chồng ông bà là nhà đất của bà Trần Thị Thu H. Ngày 20/7/2010, bà H đào móng xây nhà, lúc này hai bên có xác định ranh giới của hai thửa đất có sự chứng kiến của đại diện UBND phường TT. Do lô đất của bà H không vuông, để cho đất của bà H được vuông và đường hẻm đi vào nhà của ông Tr được rộng hơn, nên hai bên thống nhất thỏa thuận bằng miệng trao đổi với nhau như sau:

Ông Tr, bà Th giao cho bà H diện tích đất của ông Tr còn thừa lại là 0,3m x 5,1m, với vị trí: Đông giáp đất bà H dài 4,8m; Tây giáp đất ông Tr, bà Th dài 4,82m; Bắc giáp đất bà Lê Thị Thanh Q rộng 0,3m; Nam giáp đất ông Tr, bà Th 0,3m. Bà H phải giao lại cho ông Tr phần đất của mình từ ngoài đầu hẻm đến cuối đất bà H . Bà H đã xây dựng nhà trên phần đất thừa của ông Tr, nhưng không trừ phần đất của bà H cho ông Tr mở rộng con đường như đã cam kết ban đầu. Bà H còn lấn chiếm không gian hẻm làm mái che cửa sổ, gắn máy điều hòa nhiệt độ. Ông Tr đã khiếu nại lên UBND phường TT, UBND phường đã lập biên bản làm việc ngày 26/10/2010 yêu cầu bà H tháo dỡ phần công trình xây lồi ra đường hẻm phía trước nhà. Bà H đã ký vào biên bản nhưng không thực hiện việc tháo dỡ. Nên ông Tr khởi kiện yêu cầu bà H phải tháo dỡ phần nhà của bà H đã xây dựng trên diện tích đất là 0,3m x 4,8m = 1,44m^2 của gia đình ông Tr, để trả lại đất cho gia đình ông Tr.

Ngày 17/10/2016, ông Ông Nguyễn Văn Tr có đơn bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,44m^2 cho gia đình ông Tr. Hoặc bà H tự tháo dỡ, đập bỏ phần hè xây lồi ra đường hẻm trên phần đất đã trao đổi.

**** Bị đơn bà Trần Thị Thu H trình bày:***

Tháng 3/2010, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị N một lô đất có diện tích đất 72,8m^2 ở 12 đường NTG, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên cho tôi. Khi nhận sang nhượng ba bên đều xây dựng hết, còn lại phần đất của bà N nên không đo đạc mà bà N chỉ đất cho tôi. Đến khoảng tháng 6/2010 (Âm lịch) thì tôi tiến hành xây nhà, lúc xây nhà tôi không biết diện tích đất của tôi là bao nhiêu. Ông Tr có gặp tôi trực tiếp trao đổi về diện tích đất phía sau đuôi nhà bà H là đất của ông Tr có diện tích 1,53m^2 (chiều ngang: 5,1m; chiều dài tính từ ngoài đường đi vào đuôi nhà là 03m), chứ không phải đất của bà N. Lúc này, tôi có nói với anh thầu xây dựng là xây trừ lại phần đất của ông Tr. Nghe vậy, ông Tr liền nói "Bà cứ xây hết phần đất sau đuôi nhà và trừ lại phần đất bên hông nhà tôi với diện tích 2,18m^2 (rộng: 0,3m; dài 7,28m) để làm lối đi cho dãy phòng trọ của ông Tr. Vì là hàng xóm với nhau nên tôi đồng ý theo sự thỏa thuận của hai bên, tôi xây hết phần đất phía sau đuôi nhà và có chừa phần đất bên hông nhà làm lối đi cho ông Tr. Sau khi tôi xây nhà xong thì ông Tr có làm đơn khiếu nại tôi đến UBND phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột. Không đo đạc diện tích đất của tôi và đất của ông Tr, nhưng UBND phường Tân Thành giải quyết cho rằng tôi lấn đất của ông Tr. Toàn bộ diện tích đất mà tôi đã xây dựng nhà ở và diện tích đất đường luồng là đất của tôi chứ không phải đất của ông Tr, ông Tr yêu cầu tôi tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 0,3m x 5,1m thì tôi không đồng ý.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th - Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thanh K, trình bày:***

Bà Th thống nhất với ý kiến của ông Tr.

**** Nhân chứng:***

- Ông Đoàn Phước H khai:

Vào khoảng tháng 6/2010, ông là người nhận xây nhà cho bà H, trong lúc đo giăng dây có trục trặc về phần đất phía sau của bà H , thì ông T (em ông Tr) là chủ sát nhà bà H nói rằng đo như thế lấn sang đất của ông Tr 30cm nên ông Tại không cho xây, ông có gọi điện thoại cho bà H. Một lúc sau bà H về làm việc với ông Tr, khoảng một giờ sau hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông không biết, bà H bảo được rồi nên ông tiến hành đào móng xây nhà.

- Ông Nguyễn Ngọc T khai:

Ông là em của bà Th vợ ông Tr. Tháng 6/2010, ông H xây nhà cho bà H nói rằng bà H lấn đất của ông Tr, lúc đó ông có đi qua đi lại ở đó nhưng không biết sự việc xẩy ra như thế nào và ông cũng không nói bà H lấn đất của ông Tr và cũng không gọi điện cho bà H .

- Bà Lê Thị Thanh Q khai: Diện tích đất của bà là 60m^2 ở phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Phí trước là đường NTG, bên phải giáp nhà bà H , bên trái là nhà bà H ường, phía sau giáp nhà của ai bà không nhớ tên. Khoảng đất trống 10cm giữa nhà bà với nhà bà H là đất của bà.

Tại Bản án số 54/2017/DS - ST ngày 14 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 124 BLDS năm 2005; Điều 50, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về lệ phí, án phí.

Tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Ông Nguyễn Văn Tr.

Buộc bà Trần Thị Thu H phải tháo dỡ phần hè xây lồi có diện tích 1,22m^2 (0,48m x 2,55m) trên đường hẻm đi vào nhà ông Tr.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc đất, định giá đất, án phí, lệ phí và quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/7/2017, bị đơn bà Trần Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 54/2017/DS-ST ngày 14/7/2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là không chấp nhận đập phá phần lồi cạnh lối đi vào nhà trọ của ông Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh K giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Trần Thị Thu H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, cũng như các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bà Trần Thị Thu H là không có căn cứ để chấp nhận, giữa gia đình ông Tr và bà H đã có thỏa thuận đổi một phần diện tích đất cho

nhau. Tuy không lập thành văn bản, nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H cũng đã thừa nhận việc đổi đất cho gia đình ông Tr. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng tứ cận khó khăn cho công tác thi hành án và có sai sót về số liệu. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số 54/2017/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về tứ cận của phần đất bà H phải trả cho ông Tr.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về bức tường hè lồi cạnh phía Nam do bà H xây là đất của bà, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H cho rằng: Năm 2010 sang nhượng của bà Tạ Thị N một lô đất này có diện tích đất 72,8m^2 việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà H. Khi nhận sang nhượng 03 bên đều xây dựng hết, còn lại phần đất của bà N nên không đo đạc tại thực địa mà bà N chỉ đất cho bà H. Bà H thừa nhận phần đất hiện đang tranh chấp 1,22m^2 (0,48m x 2,55m) ở cạnh phía Bắc đã đổi cho ông Ông Nguyễn Văn Tr để bà H lấy phần đất cuối sau nhà. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H tháo dỡ phần tường bê tông có diện tích 1,22m^2 là có căn cứ.

[2]. Qua xem xét tại biên bản "Trích đo địa chính thửa đất ngày 16/8/2012" và "Biên bản kiểm tra thực địa ngày 17/11/2017" thì phần diện tích đất đang tranh chấp là 1,3m^2. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà H tháo dỡ trả lại cho ông Tr diện tích đất 1,22m^2, nhưng ông Tr và bà Th không kháng cáo. Tuy nhiên trong trích đo diện tích đất tại thực địa cho phép sai số có sự chênh lệnh lệch về số liệu. Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không làm bất lợi cho người kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà H không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2017/DS-ST ngày 14/7/2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[3]. Việc bà H nại rằng diện tích đất của bà H còn thiếu so với GCNQSDĐ là 1,6m^2, diện tích đất của ông Tr còn dư thừa, nhưng khi nhận chuyển nhượng từ bà Tạ Thị Hồng giữa hai bên không đo đạc kiểm tra thực tế trên thực địa và bà H không có đơn phản tố, cấp sơ thẩm không có căn cứ để giải quyết. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét.

[4]. Đối với vị trí diện tích đất đang tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không rõ ràng, khó khăn trong công tác thi hành án dân sự, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, song cần rút kinh nghiệm. Tại Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định được diện tích đất tranh chấp, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường NTG rộng 0,48m (chân tường bê tông rộng 10cm), phía Tây giáp đất ông Tr rộng 0,48m (chân tường bê tông rộng 10cm), phía Nam giáp đường hẻm (có bức tường cao 1,24m dài 1,25m + bức tường cao 0,7m dài 1,35m), phía Bắc giáp tường nhà bà H dài 2,55m.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thu H .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2017/DS-ST ngày 14/7/2017 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 124 BLDS năm 2005; Điều 50, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về lệ phí, án phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 đơn khởi kiện của ông Ông Nguyễn Văn Tr.

Buộc bà Trần Thị Thu H phải tháo dỡ phần hè xây lồi có diện tích 1,22m^2 (0,48m x 2,55m) ở đường NTG, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Vị trí: Phía Đông giáp đường NTG rộng 0,48m (trong đó có cả chân tường bê tông rộng 10cm), phía Tây giáp đất ông Tr rộng 0,48m (trong đó có cả chân tường bê tông rộng 10cm), phía Nam giáp đường hẻm (có bức tường cao 1,24m dài 1,25m + bức tường cao 0,7m dài 1,3m), phía Bắc giáp tường nhà bà H dài 2,55m.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai số: AA/2016/0000943 ngày 26/7/2017.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Lê Thị Tùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Văn Công Dần **Lê Thị Thanh Huyền** **Lê Thị Tùng**