TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2019/DSPT
Ngày: 07/01/2020
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán*: Bà Lê Thị Hoài Thanh.

Ông Võ Công Phương.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định***: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên *tham gia phiên tòa*.

Ngày 07 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T; Cùng cư trú tại: Khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thiên Th; Cư trú tại: Thôn 4, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019).

- *Bị đơn*: Vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng; Cùng cư trú tại: Khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phan Công L; Cư trú tại: Khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng anh Đặng Không Em, chị Nguyễn Thị Tự trình bày:

Năm 2012, anh được ông ngoại là Phan Thanh Gi tặng cho 01 lô đất và được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/9/2012 tại thửa đất số 1565, tờ bản đồ số 04, diện tích 292,95m^2 trong đó có 100m^2 đất ở và 192,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thôn Đ (nay là khu phố Đ), thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định. Vợ chồng anh đã xây dựng nhà có diện tích 65,7m^2 (13,7m x 5 m).

Ngày 14/6/2015, ông Phan Công L (cha của anh Phan Công Tr) bảo anh chuyển mấy cây cảnh để anh Tr chuẩn bị xây nhà nên anh đã chuyển và chỉ ranh giới đất là các cọc mà anh đã cắm đồng thời nói với cha con ông L mỗi bên chừa ra 30cm đất để làm lối đi cho rộng rãi nhưng khi anh đi làm, cha con ông L, anh Tr tự ý rút cọc, đào móng xây nhà. Anh có nói với cha con anh Tr về việc xây lấn sang đất của anh nhưng cha con anh Tr vẫn tiến hành xây dựng.

Anh Tr đã xây dựng nhà lấn sang đất của anh với chiều dài là 03m; chiều rộng 0,45m, diện tích 1,35m^2. Phần xây dựng lấn chiếm này nằm tại đoạn giữa của lô đất ngay cuối góc nhà ở của anh, phía mặt tranh chấp là phía Tây giáp với nhà của anh Tr. Ở phần cuối nhà, anh Tr lấn phần đất ở mặt đất và trên không trung là tráp bếp của nhà anh Tr với chiều dài 08m, chiều rộng 1,5m, diện tích 12m^2. Vợ chồng anh chị yêu cầu vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nêu trên theo đúng ranh giới mà nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị.

Bị đơn vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng trình bày:

Năm 2013, vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng 01 lô đất từ cụ Phan Thanh Gi (ông ngoại của anh Đặng Không E). Vợ chồng anh chị đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/10/2014 đối với lô đất nhận chuyển nhượng của cụ G, số thửa 1210, tờ bản đồ số 4, diện tích 452,05m^2 (đất ở: 200m^2; đất trồng cây hàng năm khác: 252,05m^2). Anh chị đã xây nhà ở trên đất. Trước khi xây dựng, anh chị có mời cơ quan địa chính thị trấn V xuống đo đạc, cắm mốc giới, có sự chứng kiến của vợ chồng anh E. Anh chị không lấn chiếm diện tích đất của vợ chồng anh E nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Công L trình bày:

Ông là cha của anh Phan Công Tr. Lô đất của vợ chồng anh Tr và lô đất của vợ chồng anh Đặng Không E trước đây là một thửa và liền kề với đất của gia đình ông. Ông yêu cầu Tòa căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để xác định đúng ranh giới thửa đất của gia đình ông và ranh giới thửa đất của vợ

chồng anh E để làm căn cứ từ đó mới xác định được ranh giới giữa đất nhà anh E với đất nhà anh Tr.

Bản án số 01/2019/DS-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện V đã xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng trả lại phần đất lấn chiếm 1,35m^2 trên mặt đất, 12m^2 phần đất trên không trung tráp nhà bếp và buộc bị đơn phải trả lại ranh giới, mốc giới của thửa đất cho nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng anh E, chị T yêu cầu bị đơn vợ chồng anh Tr, chị Ng phải bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 26/4/2019, nguyên đơn vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Bác kháng cáo của vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vợ chồng anh Đặng Không E giữ nguyên kháng cáo yêu cầu vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo đúng ranh giới mà nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho vợ chồng anh chị. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nguồn gốc thửa đất số 1565, tờ bản đồ số 04, diện tích 292,95m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 192,5m^2 đất trồng cây hàng năm khác) thuộc khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định là của anh Đặng Không E được ông ngoại là cụ Phan Thanh Gi tặng cho vào năm 2012 và được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ vào ngày 06/9/2012. Vợ chồng anh Đặng Không E đã xây dựng nhà có diện tích 65,7m^2 (13,7m x 5m) trên thửa đất nêu trên.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 4, diện tích 452,05m^2 (đất ở: 200m^2; đất trồng cây hàng năm khác 252,05m^2) thuộc khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định là của vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng nhận chuyển nhượng từ cụ Phan Thanh Gi (ông ngoại của anh Đặng Không E) vào năm 2013. Vợ chồng anh Tr đã được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ vào ngày 22/10/2014. Vợ chồng anh Tr đã xây nhà ở trên đất.

Theo nguyên đơn anh Đặng Không E và chị Nguyễn Thị T, ngày 14/6/2015 ông Phan Công L (cha của anh Phan Công Tr) bảo anh E chuyển cây cảnh để anh Tr chuẩn bị xây nhà nên anh E đã chuyển đồng thời chỉ ranh

giới đất của hai bên là các cọc mà anh Em đã cắm. Anh Em có đề nghị cha con ông L mỗi bên chừa 30cm đất để làm lối đi cho rộng rãi nhưng khi anh đi làm thì cha con ông L, anh Tr tự ý rút cọc, đào móng xây nhà. Mặc dù anh E đã nói với cha con anh Tr về việc xây dựng nhà lấn sang phần đất của vợ chồng anh nhưng cha con anh Tr vẫn tiến hành xây dựng. Phần đất lấn chiếm cụ thể như sau: Diện tích lấn chiếm là 1,35m^2 trong đó chiều dài là 03m; chiều rộng 0,45m. Phần nhà xây dựng lấn chiếm nằm tại đoạn giữa của mảnh đất, ngay cuối góc nhà ở của anh có chiều rộng 0,65m, phía mặt tranh chấp là phía Tây giáp với nhà của anh Tr. Ở phần cuối nhà, anh Tr lấn phần đất dưới mặt đất và trên không trung là tráp bếp của nhà anh Tr với chiều dài 08 m, chiều rộng 1,5m, diện tích 12m^2. Toàn bộ diện tích đất mà anh Tr lấn chiếm nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị.

Bị đơn vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng cho rằng trước khi xây dựng, anh chị có mời cơ quan địa chính thị trấn V xuống đo đạc, cắm mốc giới, có sự chứng kiến của vợ chồng anh Đặng Không E. Anh chị không lấn chiếm đất của vợ chồng anh E nhưng vợ chồng anh Tr không xuất trình được biên bản đo đạc, cắm mốc giới của cơ quan địa chính huyện V như lời trình bày của anh chị.

[3] Tại Biên bản về việc kiểm tra thực tế các thửa đất có liên quan đến vụ án dân sự số 15/2017/TLST-DS ngày 06/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V có sự tham gia của UBND thị trấn V và các đương sự, cụ thể như sau:

1. Thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng anh Đặng Không E

- Giới cận; Đông giáp nhà ông Phan Công L, Tây giáp nhà anh Phan Công Tr, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông Phan Công T.

- Ranh giới thửa đất xác định trên thực địa bởi các cọc mốc sau:

Cọc 1: Giáp trụ rào bê tông gạch nhà ông L và giáp mép đường bê tông.

Cọc 2: Cách cọc 1 về hướng Tây 07m, giáp đường bê tông

Cọc 3: Cách cọc 2 về hướng Bắc 43,43m, giáp trụ rào gạch nhà ông T.

Cọc 4: Cách cọc 3 về hướng Đông 07m và cách cọc 1 về hướng Bắc 44,9m.

2. Thửa đất cấp cho vợ chồng anh Phan Công Tr .

- giới cận: Đông giáp nhà anh Đặng Không E, Tây giáp nhà ông Trần Văn H, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông Phan Công T.

- Ranh giới thửa đất xác định trên thực địa bởi các cọc mốc sau:

Cọc 1: Giáp trụ bê tông hàng rào nhà ông Hà và giáp mép đường bê tông.

Cọc 2: Trùng cọc 2 thửa đất anh Đặng Không E (cách cọc 1 về hướng Tây 12,5m và giáp đường bê tông.

Cọc 3: Cách cọc 2 về hướng Bắc 43,43m, cách tường gạch về hướng Đông 10,5m.

Cọc 4: Cách cọc 3 về hướng Tây 10,5m, cách cọc 1 về hướng Bắc 40,65m.

Vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T và vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng đều thống nhất ký vào biên bản.

[3] Tại Trích đo bản đồ địa chính ngày 28/10/2019, ranh giới thửa đất được đo đạc cụ thể như sau:

Điểm số 1: Giáp trụ bê tông hàng rào nhà ông H và giáp mép đường bê tông.

Điểm số 2: Cách điểm số 1 về hướng Tây 07m, giáp đường bê tông

Điểm số 3: Cách điểm số 2 về hướng Bắc 43,50m (chênh lệch 0,007m so với Biên bản ngày 06/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V) giáp trụ rào gạch nhà ông T.

Điểm số 4: Cách điểm số 3 về hướng Đông 07m và cách cọc 1 về hướng Bắc 45,04m (chênh lệch 0,14m so với Biên bản ngày 06/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V).

Tại Công văn số 12/TNMT ngày 21/01/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V đã xác định rằng: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T; vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng tại thôn Đ, thị trấn V là đúng theo quy định của pháp luật, không có sự chồng lấn ranh giới lẫn nhau giữa các thửa đất.

Như vậy, căn cứ Biên bản về việc kiểm tra thực tế các thửa đất có liên quan đến vụ án dân sự số 15/2017/TLST-DS ngày 06/11/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V có sự tham gia của UBND thị trấn V và các đương sự và căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính ngày 28/10/2019 thì vợ chồng anh Tr đã lấn sang phần đất của vợ chồng anh E với tổng diện tích là 19,7m^2 (trong đó phần tường nhà của anh Tr lấn 2,6m^2 và phần mái ngói nhà anh Tr lấn không gian quyền sử dụng đất của anh E là 4,7m^2 còn lại là 12,4m^2 đất phía sau) nên yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh E là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng vợ chồng anh Tr đã xây nhà kiên cố do đó việc buộc vợ chồng anh Tr phải đập bỏ phần tường nhà có diện tích 2,6 m2 sẽ gây ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà do đó cần buộc vợ chồng anh Tr phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 2,6m^2 (loại đất ở) cho vợ chồng anh E để được sử dụng 2,6m^2 đất nêu trên. Theo Biên bản định giá ngày 12/7/2019, đất ở có giá thị trường 1.000.000 đồng/m^2 x 2,6m^2 = 2.600.000 đồng nên vợ chồng anh Tr phải thanh toán cho vợ chồng anh E số tiền 2.600.000 đồng. Đối với phần mái ngói có diện tích 4,7m^2 của nhà anh Tr lấn không gian của gia đình anh E, vợ chồng anh Tr phải tháo dỡ trả lại không

gian cho vợ chồng anh E. Diện tích đất lấn chiếm còn lại ở phía sau là 12,4m^2 (19,7m^2 – 2,6m^2 – 4,7m^2) vợ chồng anh Tr phải trả lại cho vợ chồng anh E.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải chịu 300.000 đồng. Vợ chồng anh E được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, vợ chồng anh E không phải chịu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm với tổng số tiền 31.500.000 đồng vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải chịu. Vợ chồng anh Đặng Không E đã nộp tạm ứng 20.500.000 đồng, vợ chồng anh Tr đã tạm ứng 10.000.000 đồng nên vợ chồng anh Tr phải hoàn lại cho vợ chồng anh E 20.500.000 đồng.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai, Điều 166 Bộ luật Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Buộc vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải tháo dỡ phần mái ngói diện tích 4,7m^2 thuộc thửa đất số 1565, tờ bản đồ số 04, khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định để trả lại không gian cho vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T.

2. Buộc vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải trả lại diện tích đất 12,4 m2 thuộc thửa đất số 1565, tờ bản đồ số 04, khu phố Đ, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định cho vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Buộc vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải thanh toán cho vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T 2.600.000 đồng (trị

giá 2,6m^2 đất ở do vợ chồng anh chị xây tường nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Đặng Không E) để được sử dụng 2,6m^2 đất nêu trên.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

4. Án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải chịu 300.000 đồng.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng anh Đặng Không E, chị Nguyễn Thị T không phải chịu nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 03598 ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm với tổng số tiền 31.500.000 đồng vợ chồng anh Phan Công Tr, chị Đặng Thị Thu Ng phải chịu. Vợ chồng anh Đặng Không E đã nộp tạm ứng 20.500.000 đồng, vợ chồng anh Tr đã tạm ứng 11.000.000 đồng nên vợ chồng anh Tr phải hoàn lại cho vợ chồng anh E 20.500.000 đồng.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 Bình Định;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Tuấn Anh