TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số 16/2023/DS-PT Ngày 24/02/2023 *"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Ông Phan Tiến Dũng;

2. Ông Nguyễn Tiến Sỹ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 2 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2022/TLPT- DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* .

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, ông Trần Văn G; địa chỉ: số A Lê Hồng Phong, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phan Thị L, bà Phan Thị Diệu Th; địa chỉ: số B Lê Hồng Phong, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Thành Đ; địa chỉ: số B Lê Hồng Phong, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Thành Đ; địa chỉ: số B Lê Hồng Phong, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Trần Thị T, ông Trần Văn G

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Trần Văn G, bà Trần Thị T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 65, diện tích 221,8m^2, địa chỉ: Số 83 Lê Hồng Phong, tổ 7, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai được UBND huyện Ayun Pa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 168158

ngày 11/3/2005 mang tên Trần Thị T là do vợ chồng ông Trần Văn G, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Siu Ch, bà Kpă H vào ngày 28/11/1996.

Năm 2012 bà Phan Thị L và bà Phan Thị Diệu Th (là con gái bà L) tiến hành xây tường rào, làm công trình phụ tại địa chỉ: Số A Lê Hồng Phong, tổ 7, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đã lấn qua đất của ông G, bà Tương ở 02 vị trí, cụ thể: Phía trước theo mặt đường Lê Hồng Phlấn chiếm diện tích rộng 0,1m x dài 23,9m = 2,39m^2. Phía sau lấn chiếm diện tích rộng 0,3m x dài 6,8m = 2,04m^2. Tổng diện tích bà Lâm, bà Thủy đã lấn chiếm là 4,43m^2.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phan Thị Lvà bà Phan Thị Diệu Th phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 4,43m^2.

2. Bị đơn bà Phan Thị Lâm, bà Phan Thị Diệu Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Thành Đ trình bày.

Nguồn gốc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 83/CN-UB được UBND huyện Ayun Pa cấp cho bà Phan Thị L ngày 07/5/1994; địa chỉ: Số 81 Lê Hồng Ph(số cũ 87), tổ 7, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai được bà Phan Thị L mua lại của chị gái là Phan Thị Kh trước năm 1975. Khi mua trên đất đã có căn nhà khung gỗ, vách ván, mái lợp tôn kẽm được xây dựng trước năm 1962, đến khoảng năm 1995 căn nhà nói trên được xây dựng bằng gạch ống (nhà cấp 5) thay thế vách ván đã bị mục nát. Bên cạnh nhà bà L là số nhà C Lê Hồng Phcủa vợ chồng ông Siu Ch, bà Kpă H. Sau này bà L có mua thêm một phần diện tích đất của bà Châu Thị Th (tên thường gọi là Ama N) để mở rộng diện tích đất ở phía sau nhà. Quá trình sử dụng đất bà Lsử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ xung quanh. Tuy nhiên số liệu về diện tích đất và kích thước chiều rộng theo mặt đường Lê Hồng Phcủa thửa đất tại số nhà 81 Lê Hồng Phthể hiện trên giấy tờ nhà đất lại có sự sai sót so với hiện trạng thực tế bà Lđang sử dụng, lỗi sai sót này là do cơ quan đo vẽ cấp đất chứ không phải bà L lấn chiếm đất của các hộ liền kề, các sai sót cụ thể như sau:

- Theo giấy chứng nhận số 83/CN-UB ngày 07/5/1994 thì mặt tiền lô đất 81 Lê Hồng Ph là 7,80m; tổng diện tích là 400m^2.

- Thực trạng sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật do Phòng địa chính đo vẽ tháng 11/1998 thì mặt tiền lô đất 81 Lê Hồng Ph là 8,01m.

- Diện tích do Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã Ayun Pa đo đạc thực tế ngày 29/8/2011 theo yêu cầu đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L là 221m^2 (diện tích đất này bao gồm cả phần diện tích đất bà L mua thêm của bà Châu Thị Th); mặt tiền lô đất 81 Lê Hồng Ph là 7,9m

Sau khi phát hiện có sự sai sót về số liệu, diện tích nêu trên bà Phan Thị L đã đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ayun Pa tiến hành đo vẽ, xác định cụ thể hiện trạng, diện tích thửa đất theo quy định của pháp luật để làm cơ sở điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo Công văn số 74/TNMT ngày 29/8/2011 và trích lục hiện trạng sử dụng đất nhà 79-81 Lê Hồng Ph).

Về phía vợ chồng ông Trần Văn G, bà Trần Thị T mới chỉ nhận sang nhượng lại nhà, đất tại số 83 Lê Hồng Phvào tháng 3 năm 2004 từ vợ chồng ông Siu Ch, bà Kpă H.

Vào tháng 10 năm 2011 gia đình bà Phan Thị L, bà Phan Thị Diệu Th và ông Phạm Thành Đ xây dựng ngôi nhà sàn trên thửa đất tại địa chỉ Lê Hồng Phong, tổ 7, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai có tiến hành xây bức tường gạch dài 15m, cao 2,8m liền kề và dọc theo bức tường cũ của ông Trần Văn G (bức tường này hiện vẫn còn). Sau khi hoàn thành ngôi nhà sàn gia đình bà Ltháo dỡ căn nhà cũ (nhà cấp 5) nằm ở phía trước căn nhà sàn. Khi tiến hành tháo dỡ căn nhà cũ có để lại một bức tường nhà phía tây (tường cao khoảng 4m, dài 7m tính từ chân móng đến đỉnh chóp nóc nhà) giáp thửa đất của ông G (tại địa chỉ số 83 Lê Hồng Ph mua lại của ông Siu Ch, bà Kpă H) và tiến hành cải tạo bức tường nhà cũ này thành tường rào cao 2,4m, dài 7m đồng thời xây trụ cổng để bảo vệ tường rào và nhà ở.

Năm 2013, ông G khởi công xây dựng nhà ở tại địa chỉ 83 Lê Hồng Ph, tổ 7, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, lợi dụng lúc gia đình bà L không có ai ở nhà, ông G đã đập phá bức tường nhà cũ và trụ cổng nhà bà L làm sụp đổ hoàn toàn, sau đó ông G xây dựng, lấn chiếm toàn bộ diện tích đất dưới bức tường rào. Bà Phan Thị L đã làm đơn khởi kiện buộc ông G phải bồi thường và trả lại phần đất đã lấn chiếm, vụ án đã được TAND thị xã Ayun Pa xét xử ngày 27/8/2015 tại bản án số 09/2015/DS-ST, kết quả: chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại về tài sản nhưng không chấp nhận yêu cầu trả lại phần đất dưới móng bức tường nhà cũ ông G đã lấn chiếm xây nhà ở). Hiện nay phía gia đình bà Lcũng đã xây dựng một bức tường rào nằm sát và song song với tường nhà ông G, bà T.

Về thửa đất số 38, tờ bản đồ số 65, địa chỉ số 83 Lê Hồng Ph của ông Trần Văn G, bà Trần Thị T cũng có sự sai sót, không thống nhất về số liệu, cụ thể: Tại biên bản làm việc số 01 ngày 05/01/2013 do Phòng quản lý đô thị phối hợp với UBND phường Đoàn Kết lập đình chỉ thi công xây dựng công trình do vi phạm trật tự xây dựng xác định mặt tiền theo đường Lê Hồng Ph (lúc còn đất trống) là 8,50m. Tại biên bản do TAND thị xã Ayun Pa lập ngày 08/10/2013 xác định mặt tiền theo đường Lê Hồng Ph là 8,80 (thời điểm này công trình nhà ở của ông G đã hoàn thành) và tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2021 của TAND thị xã Ayun Pa là 8,79m. Mặt khác đối với vị trí ông G cho rằng gia đình bà Llấn chiếm ở phía sau thì trước khi gia đình bà L xây công trình phụ (nhà vệ sinh) thì đất của ông G đã có tường rào bao bọc thì làm sao lấn chiếm được.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn G, bà Trần Thị T là vô căn cứ, do đó bị đơn bà Phan Thị L, bà Phan Thị Diệu Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Phạm Thành Đ không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 267, Điều 271, Điều 275, Điều 276, Điều 277, Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn G, bà Trần Thị T về buộc bà Phan Thị Lâm, bà Phan Thị Diệu Th phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 4,43m^2 tại số 83 Lê Hồng Phong, tổ 7, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27-7-2022, ông Trần Văn G, bà Trần Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người kháng cáo không rút đơn kháng cáo.

- Các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Trên cơ sở chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã xác định được: Phần đất tranh chấp có diện tích 2,39 m^2 và 2,04 m^2 đất thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ số nhà A Lê Hồng Ph, thị xã Ayun Pa, huyện Ayun Pa, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn G, bà Trần Thị T.

Ông Trần Văn G và bà Trần Thị T đồng ý giao quyền sở hữu, sử dụng của phần đất tranh chấp có diện tích 2,39 m^2 đất *(phía Bắc giáp đất ông G bà Tương; kích thước 0,39 mét + 1,52 mét 15,46 mét + 2,51 mét + 4,07 mét; Phía Nam đất còn lại của bà Lâm; kích thước 0,40 mét + 1,50 mét + 15,42 mét + 2,51 mét + 4, 07 mét ; Phía Tây giáp đất ông G, bà Tương, kích thước 0,1 mét; Phía Đông giáp đất đường Lê Hồng Phong, kích thước 0,1 mét)* và phần đất tranh chấp có diện tích 2,04 m^2 *(Phía Bắc giáp đất ông G bà Tương; kích thước 0,3 mét; Phía Nam đất còn lại của bà Lâm; kích thước 0,3 mét; Phía Tây giáp đất ông G, bà Tương, kích thước 6,58 mét; Phía Đông giáp đất bà Lâm, kích thước 6,8 mét)* như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai lập ngày 25-11-2022 cho bà Phan Thị L sở hữu, sử dụng.

Kể từ ngày 24-2-2023, phần đất tranh chấp nêu trên do bà Lđược quyền sử dụng; bà Lđược quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở giai đoạn sơ thẩm và giai đoạn phúc thẩm là 19.400.000 đồng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Thành Đ và vợ chồng nguyên đơn Trần Văn G và bà Trần Thị T thống nhất mỗi bên chịu một nửa của chi phí này.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc

giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Án phí dân sự sơ, phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên bà Phan Thị Lvà bà Phan Thị Diệu Th phải chịu 2.734.417 đồng án phí sơ thẩm.

Ông Trần Văn G và bà Trần Thị T tự nguyện chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148 và Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 của 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:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông Trần Văn G và bà Trần Thị T đồng ý giao quyền sở hữu, sử dụng của phần đất tranh chấp có diện tích 2,39 m^2 đất *(phía Bắc giáp đất ông G bà Tương; kích thước 0,39 mét + 1,52 mét 15,46 mét + 2,51 mét + 4,07 mét; Phía Nam đất còn lại của bà Lâm; kích thước 0,40 mét + 1,50 mét + 15,42 mét + 2,51 mét + 4, 07 mét ; Phía Tây giáp đất ông G, bà Tương, kích thước 0,1 mét; Phía Đông giáp đất đường Lê Hồng Phong, kích thước 0,1 mét)* và phần đất tranh chấp có diện tích 2,04 m^2 *(Phía Bắc giáp đất ông G bà Tương; kích thước 0,3 mét; Phía Nam đất còn lại của bà Lâm; kích thước 0,3 mét; Phía Tây giáp đất ông G, bà Tương, kích thước 6,58 mét; Phía Đông giáp đất bà Lâm, kích thước 6,8 mét)*(thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ số nhà A Lê Hồng Phong, thị xã Ayun Pa, huyện Ayun Pa, tỉnh Gia Lai) cho bà Phan Thị L sở hữu, sử dụng.

2. Kể từ ngày 24-2-2023, bà Phan Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng cộng ở giai đoạn sơ thẩm và giai đoạn phúc thẩm ông Trần Văn G đã nộp 19.400.000 đồng (Mười chín triệu, bốn trăm nghìn đồng). Ông Trần Văn G, bà Trần Thị T phải chịu 9.700.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm nghìn đồng)(Đã nộp); bà Phan Thị Lvà bà Phan Thị Diệu Th phải thanh toán cho ông Trần Văn G, bà Trần Thị T 9.700.000 đồng (Chín triệu, bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Văn G, bà Trần Thị T cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, bà Phan Thị Lvà bà Phan Thị Diệu Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi

suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Phan Thị Lvà bà Phan Thị Diệu Th phải chịu 2.734.417 đồng (Hai triệu, bảy trăm ba mươi tư nghìn, bốn trăm mười bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn G, bà Trần Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho ông Trần Văn G, bà Trần Thị T 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0013277 ngày 30-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn G và bà Trần Thị T tự nguyện chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiềm tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0010432 ngày 3-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai.

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 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, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn