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

Bản án số: 35/2019/DS-PT
Ngày 22 -10-2019
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng
Các Thẩm phán Ông Đặng Ngọc Ba
Ông Giáp Bá Dự

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - 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 toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2019, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2019/QĐ-PT ngày 4 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L; cùng cư trú tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T (tên thường gọi là M); cùng cư trú tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Hồ Sỹ L; địa chỉ: thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị S; địa chỉ: thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L trình bày:

Năm 1998, nguyên đơn nhờ ông Hồ Sỹ L (em ruột của ông T) mua của ông Nguyễn Văn T1 thửa đất có chiều ngang giáp quốc lộ 19 dài hơn 10 mét, chiều

dài đến giáp lô cao su của đội 9, Công ty 75; trên đất có 1 căn nhà gỗ, tại thôn T, xã I, huyện Đ với giá 11.500.000 đồng.

Việc mua đất được lập giấy viết tay, nhưng đã thất lạc.

Đất này do đội 9, Công ty 75 cấp cho bố ông T1. Ngày 16-3-2007, nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AG 628353, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70, diện tích 179 m^2.

Năm 2004, nguyên đơn phá căn nhà gỗ, xây nhà cấp 4. Cùng thời điểm xây nhà, nguyên đơn phá bỏ một phần hàng rào dựng bằng bìa gỗ phía giáp đất của ông K để dựng hàng rào bằng trụ bê-tông, có móng xây, rào lưới B40. Hàng rào này từ mốc lộ giới vào đến hết căn nhà của nguyên đơn. Ranh giới phía sau phía giáp đất của ông K vẫn là hàng rào bằng bìa gỗ.

Năm 1999, vợ chồng ông K, bà T mua của ông Nguyễn Văn Đ thửa đất giáp đất của nguyên đơn; đất này là của đội 9, Công ty 75 cấp cho ông Đ. Kích thước đất của ông Đ được cấp bằng kích thước đất của nguyên đơn. Ông K đã bán cho bà Trần Thị S một nửa đất.

Năm 2009, vợ chồng ông K xây nhà cấp 4 và chỉ xây phần nhà phía trước.

Năm 2012, nguyên đơn xây thêm công trình, nối liền nhà chính phía trước. Cũng thời điểm này, nguyên đơn dỡ một phần hàng rào bằng trụ bê tông, lưới B40 phía giáp nhà để xây hàng rào tường gạch, tô xi-măng trên móng hàng rào cũ.

Cũng năm 2012, ông K xây phần căn nhà phía sau, nối liền với phần căn nhà xây trước đó.

Đến năm 2016, nguyên đơn mới biết khi xây nhà năm 2012, vợ chồng ông K, bà T đã lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 10 m^2 đất lấn chiếm (40cm x 25 m).

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-4-2019, nguyên đơn xác định bị đơn lấn chiếm 4,7m^2 đất, có hiện trạng: phía bắc giáp quốc lộ 19, dài 0,24 mét; phía nam giáp đất quy hoạch đường tuyến 2, dài 0,13 mét; phía đông giáp thửa đất số 92 của bị đơn, dài 25,42 mét; phía tây giáp thửa đất số 93, dài 25,42 mét; trên đất tranh chấp có 1 phần tường nhà của bị đơn diện tích 61 m^2.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ này, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần tường nhà, trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm.

Bị đơn là ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T trình bày:

Năm 1999, bị đơn mua của ông Nguyễn Văn Đ (không biết hiện nay ông Đ ở đâu) thửa đất có chiều ngang giáp quốc lộ 19 là hơn 10 mét, chiều dài đến cao su của đội 9, Công ty 75; trên đất có 1 căn nhà gỗ, tại thôn T, xã I, huyện Đ với giá 12.000.000 đồng.

Việc mua đất được lập giấy viết tay, nhưng đã thất lạc. Đất này do đội 9, Công ty 75 cấp cho ông Đ.

Năm 2005, bị đơn tách một phần thửa đất nói trên, bán cho bà Trần Thị S 5 mét giáp đường, dài đến cao su của Đội 9, Công ty 75. Sau đó, bà S xây nhà cấp 4 đến hết đất.

Ngày 19-3-2007, bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579535. Sau đó, bị đơn mới tách thửa và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà S theo thỏa thuận năm 2005.

Phần đất còn lại của bị đơn là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 70, diện tích theo giấy chứng nhận là 96 m^2, nhưng diện tích thực tế thì lớn hơn.

Năm 2009, bị đơn phá căn nhà gỗ, xây nhà cấp 4, phần phía trước giáp quốc lộ 19.

Năm 2012, bị đơn xây dựng hoàn thiện căn nhà.

Bị đơn không lấn chiếm đất nguyên đơn, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn T1 khai:

Trước đây, ông là công nhân của đội 9, Công ty 75. Khoảng năm 1995 - 1996, bố mẹ ông được đội 9, Công ty 75 giao cho thửa đất rộng khoảng 10 mét giáp quốc lộ 19, dài đến cao su của Công ty 75, tại thôn T, xã I, huyện Đ. Việc giao đất không được lập thành văn bản, chỉ thực hiện việc cắm cọc để xác định mốc giới. Lúc đó ông Đ cũng là công nhân của đội đội 9 này và cùng thời điểm đó, ông Đ cũng được đội 9, Công ty 75 giao đất liền kề đất của bố mẹ ông. Thửa đất của ông Đ được giao cũng có chiều rộng giáp quốc lộ 19 khoảng 10 mét.

Khoảng năm 1997, bố mẹ cho ông thửa đất được giao nói trên. Năm 1997, ông dựng căn nhà gỗ trên đất. Khoảng năm 1997 -1998, ông bán thửa đất cho ông L với giá 11.500.000 đồng, nhưng không được lập thành văn bản. Khi bán đất cho ông L, ông có đo đạc, cạnh phía giáp quốc lộ 19 dài 9,80 mét.

- Ông Hồ Sỹ L khai:

Trước đây, ông công tác tại Nông trường 707 (nay là Công ty 75), bố của ông T1 (tên là T2) công tác tại Nông trường 705 (nay là Công ty 75).

Năm 1991, nông trường giao đất tại thôn T, xã I, huyện Đ cho công nhân làm nhà ở, mỗi công nhân được 1 thửa đất chiều ngang giáp đường là 10 m, dài đến cao su của nông trường. Bố của ông T1 và bố của ông Đ, mỗi người được giao thửa đất có cạnh giáp đường là 10 mét. Việc giao đất không có quyết định bằng văn bản. Đất được giao thì đo, giao tại thực địa nhưng không được lập thành văn bản. Sau đó, bố của ông T1 tặng cho thửa đất được giao.

Năm 1997, ông T ở quê, nhờ ông mua đất để làm nhà ở. Ông đã mua thửa đất của ông T1 bằng giấy viết tay, nhưng đã thất lạc. Lúc này đất không có giấy tờ; trên đất có 1 căn nhà ván. Ông không nhớ giá là bao nhiêu, nhưng tiền mua đất là của ông T. Sau khi mua đất của ông T1, ông giao cho ông T, nhưng không được lập thành văn bản. Khi mua đất của ông T1, ông có đo đạc thấy đất có cạnh giáp đường đúng 10 mét, dài đến giáp cao su của nông trường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 163, 166, 288 của Bộ luật dân sự ; các Điều 166, 170, 179 của Luật đất đai; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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; tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T tháo dỡ phần tường nhà của ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T trả cho ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L 4,7 m^2 đất tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; có kích thước: phía bắc giáp đường 19 dài 0,24 mét; phía nam giáp đất quy hoạch đường tuyến 2, dài 0,13 mét; phía đông giáp thửa đất số 92, tờ bản đồ 70 của ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T, dài 25,42 mét; phía tây giáp thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70 của ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L, dài 25,42 mét.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

3. Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L phải liên đới chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (đã nộp đủ).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 6-8-2019, nguyên đơn là ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ kháng cáo và trình bày: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả 4,7m^2 đất nếu Tòa án không buộc bị đơn tháo dỡ vì ảnh hưởng đến công trình còn lại thì yêu cầu bị đơn trả 10.000.000 đồng là số tiền tương ứng với giá trị của 4,7m^2 đất.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 4,70m^2 đất vì cho rằng bị đơn lấn chiếm của họ, phần đất này có tứ cận: Phía bắc giáp Quốc lộ 19 dài 0,24m; phía nam giáp đất quy hoạch đường tuyến 2, dài 0,13m; phía đông giáp thửa đất số 92 của bị đơn, dài 25,42m; phía tây giáp thửa đất số 93 của nguyên đơn, dài 25,42m.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mà cho rằng diện tích đất họ sử dụng và xây dựng công trình là đúng mốc giới đã được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, họ không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 25-4-2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thửa đất mà bị đơn đang sử dụng có hiện trạng phía bắc giáp Quốc lộ 19 dài 5.39 m; phía nam giáp đất quy hoạch đường tuyến 2 dài 4,86 m; phía đông giáp với đất của bà Trần Thị S dài 25,50m; phía tây giáp thửa đất của nguyên đơn dài 25,42m; diện tích 102,02 m^2.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng xác định thửa đất mà nguyên đơn sử dụng có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đường quốc lộ 19 dài 9,88 m; phía nam giáp đất quy hoạch đường tuyến 2 dài 9,99 m; phía đông giáp thửa đất số 92 của bị đơn dài 25,42m; phía tây giáp đất bà Nguyễn Thị H dài 25,42m; tổng diện tích sử dụng là 241,51 m^2. Mặc dù, trích lục thửa đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 628353 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16-3-2007 cho nguyên đơn không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất, nhưng tại Công văn số 225/CV-CNĐC ngày 20-5-2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện Đ đã xác định thửa đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho nguyên đơn có tứ cận và kích thước cụ thể là: Phía bắc giáp Quốc lộ 19 dài 9,90m; phía nam giáp đất Cao su Công ty 75, dài 9,90m; phía đông giáp thửa đất số 92, dài 18,20m; phía tây giáp thửa đất số 94: dài 17,90m.

Đối chiếu các tứ cận và kích thước nêu trên, cho thấy, thửa đất của nguyên đơn đang sử dụng có diện tích là 251,82m^2, là lớn hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 628353 ngày 16-3-2007, kích thước cạnh phía bắc của thửa đất giáp Quốc lộ 19 là 9,88m *(thiếu thiếu 0,02m so với kích thước được nêu tại Công văn số 225/CV-CNĐC ngày 20-5-2019)*, kích thước cạnh phía nam là 9,99m *(dư 0,09m so với kích thước nêu tại Công văn số 225/CV-CNĐC ngày 20-5-2019)*; tuy nhiên, theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10-11-2008 của Bộ tài nguyên và Môi trường thì các sai số này đều là sai số cho phép.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận rằng phần đất họ đang sử dụng có cạnh giáp đường Quốc lộ 19B dài 10,2m, cạnh đối diện là 10,3m, nhưng cho rằng phần bị lấn chiếm nằm ở khoảng giữa của thửa đất chứ không phải ở hai

đầu. Tuy nhiên, tại sơ đồ hiện trạng các thửa đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 25-4-2019 thể hiện ranh giới của 2 thửa đất mà các bên đang sử dụng là một đường thẳng, ranh giới này là do chính nguyên đơn dựng nên và không có sự thay đổi nào từ khi bắt đầu sử dụng đến nay. Vì vậy lời khai trên của nguyên đơn là không có sơ sở.

Các tình tiết trên đây cho thấy, không có căn cứ để kết luận ông K, bà T có hành vi lấn chiếm đất của ông T, bà L. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[2] Từ đánh giá và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên ông T, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng các Điều 163, 166, 288 của Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170, 179 của Luật đất đai .

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T tháo dỡ phần tường nhà của ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T trả cho ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L 4,7 m^2 đất tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; có kích thước: phía bắc giáp đường 19 dài 0,24 mét; phía nam giáp đất quy hoạch đường tuyến 2, dài 0,13 mét; phía đông giáp thửa đất số 92, tờ bản đồ 70 của ông Nguyễn Khắc K và bà Hồ Thị T, dài 25,42 mét; phía tây giáp thửa đất số 93, tờ bản đồ số 70 của ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L, dài 25,42 mét.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L L đới chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

- Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông Hồ Sư T và bà Hồ Thị L L đới chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (đã nộp đủ).

- Buộc ông Hồ sư T, bà Hồ Thị L phải chịu 376.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 450.000 đồng theo Biên lai số 0003041 ngày 7-1-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho ông T, bà L 74.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Hồ sư T, bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0002389 ngày 7-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai; ông Hồ sư T, bà Hồ Thị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

<u>Nơi nhận</u>:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện Đ;*
- *Chi cục THA dân sự huyện Đ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, Toà DS, VT(11).*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên tòa

Phan Tiến Dũng