

Bản án số: 71/2018/DS-PT

Ngày 18-9-2018

V/v tranh chấp tài sản là
quyền sử dụng đất và buộc
tháo dỡ công trình xây dựng,
chặt cây gắn liền trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Thẩm phán:

Ông Võ Minh Tiến

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Tấn Thịnh – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2018/TLPT- DS ngày 01 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình xây dựng, chặt cây gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 598/2018/QĐPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Ngô Quốc T, sinh năm 1978;

2. Chị Tôn Thị H, sinh năm 1976;

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Văn C (tên gọi khác là T1), sinh năm 1981;

2. Chị Nguyễn Thị H1 (tên gọi khác là N), sinh năm 1979;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn C: Ông Nguyễn T2, sinh năm 1940 (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/5/2018)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Tôn Thị T3, sinh năm 1972;
Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tôn Thị T3: Chị Tôn Thị H, sinh năm 1976 (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2018).

Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đều trú tại: Xóm 10, thôn BN, xã TB, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Anh Ngô Quốc T và chị Tôn Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 9 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/10/2017; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 03/4/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H trình bày:

Năm 2007 chị Tôn Thị T3 cho các nguyên đơn làm nhà trên một phần phía tây của thửa đất số 896, tờ bản đồ số 30 xã TB, diện tích 2.726m² của chị T3. Năm 2009 chị T3 làm thủ tục tách thửa đất ra thành 04 thửa và lập hợp đồng tặng cho các nguyên đơn thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 30 xã TB, diện tích 444m² (Trên thửa đất này có nhà của các nguyên đơn đã xây dựng vào năm 2007), các nguyên đơn được UBND huyện ST cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 30, diện tích 444m² xã TB vào năm 2012. Trước năm 2012 các nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết ranh giới thửa đất, không biết các bị đơn anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị H1 lấn chiếm đất của các nguyên đơn. Năm 2012 khi các nguyên đơn có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện các bị đơn lấn chiếm diện tích 18,84m² đất của các nguyên đơn, cụ thể 0,8 mét hướng đông và 47,1m hướng tây của thửa đất, chiều dài ranh giới phía tây của thửa đất là một đường thẳng, nhưng khi Tòa án đo đạc, định giá phần đất tranh chấp là 13m². Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn tháo dỡ tường rào, mái hiên, chuồng bò và nhà kho, chặt cây trả lại cho các nguyên đơn quyền sử dụng 18,84m² đất thuộc thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 30 xã TB.

Tại đơn yêu cầu đề ngày 18/12/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Mảnh vườn các bị đơn đang sử dụng là do cha, mẹ bị đơn Nguyễn Văn C cho các bị đơn. Năm 2002, các bị đơn được UBND huyện ST cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, gia đình bị đơn và gia đình nguyên đơn đã thống nhất thỏa thuận ranh giới và cùng nhau xây dựng tường rào chung, lúc xây dựng có mời ông Nguyễn Tấn T4 là xóm phó đến chứng kiến cho hai bên xây dựng. Khi xây tường rào gia đình nguyên đơn và bị đơn cùng góp tiền để xây, còn lưới B40 do phía nguyên đơn

mua để kéo rào. Chuồng bò và nhà kho các bị đơn xây dựng khi đã có tường rào làm ranh giới. Từ khi xây xong tường rào chung đến năm 2016 các nguyên đơn không có ý kiến gì. Năm 2017, các nguyên đơn cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nguyên đơn có cạnh phía tây của thửa đất số 1168 từ bắc đến nam là đường thẳng nên thiếu đất, nhưng thực tế ranh giới giữa hai thửa đất không phải là đường thẳng. Nay các nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích đất 18,84m² tại cạnh phía tây của thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 30 xã TB thì các bị đơn không đồng ý. Các bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời trình bày ngày 27/3/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Tôn Thị T3 trình bày:

Thửa đất số 896, tờ bản đồ 30 xã TB, diện tích 2.726m² của cụ bà Trần Thị Lạc, là bà ngoại của chị T3 để lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị T3 vào năm 2002.

Năm 2007, chị T3 đã cho các nguyên đơn một phần phía tây của thửa đất số 896, tờ bản đồ 30 xã TB để làm nhà, phần đất này có giới cận: Cạnh phía bắc dài 12m, cạnh phía nam dài 7,8m; cạnh phía tây của thửa đất từ hướng Bắc kéo về hướng Nam là một đường thẳng, việc cho đất chỉ nói bằng miệng. Vào khoảng năm 2009, chị thấy anh C xây tường rào ngăn cách hai thửa đất. Lúc anh C xây tường rào thì chị không có ý kiến gì, vì chị đã cho các nguyên đơn phần đất giáp ranh với anh C. Sau khi tách thửa đất, phần đất các nguyên đơn đã làm nhà biến động thành thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 30 xã TB, diện tích 444m² và năm 2012 chị làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho các nguyên đơn. Chị không liên quan gì đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với các bị đơn. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H1 trả lại 18,84m² đất.

[2] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản trong vụ án: Nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H phải chịu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 7 năm 2018, anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ tường rào, mái hiên, chuồng bò, nhà kho, chặt cây trả lại diện tích 18,84m² đất cho các nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H làm trong thời hạn luật định là hợp lệ.

Tại Biên bản hòa giải do cán bộ thôn BN, xã TB lập ngày 05/01/2017 và Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã TB ngày 21/6/2017, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tường rào giữa thửa đất số 1163 và 1168 tờ bản đồ số 30 xã TB của nguyên đơn và bị đơn là tường rào chung do hai bên đóng góp xây dựng vào năm 2009. Sau khi xây dựng, bị đơn xây dựng chuồng bò, nhà kho nguyên đơn không có ý kiến gì. Tại Biên bản làm việc của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 24/01/2018, UBND xã TB cung cấp thông tin về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn là không đúng hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2007 chị Tôn Thị T3 cho các nguyên đơn Ngô Quốc T, Tôn Thị H làm nhà trên một phần phía tây của thửa đất số 896, tờ bản đồ số 30 xã TB, diện tích 2.726m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 cho chị T3 nhưng chưa lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, phần đất này liền kề phía đông thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 30 xã TB của các bị đơn Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị H1 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002 (*Sau đây viết tắt là thửa 1163*). Theo văn bản số 2072/UBND- NC ngày 19/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện ST thì năm 2008 chị T3 tách thửa đất 896, tờ bản đồ số 30 xã TB thành 04 thửa, phần đất các nguyên đơn đang sử dụng làm nhà ở được tách thành thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 30 xã TB, diện tích 444m² (*Sau đây viết tắt là thửa 1168*), năm 2012 chị T3 lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa 1168 cho các nguyên đơn, các nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/2012 (Bút lục số 10). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1163, thửa 1168 các đương sự đều thống nhất là cấp đúng pháp luật.

[2] Năm 2009, tường rào ngăn cách thửa 1163 và thửa 1168 được xây dựng. Các bị đơn trình bày tường rào này do gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn góp tiền xây dựng để làm mốc giới chung là phù hợp với nội dung trình bày của nguyên đơn Ngô Quốc T, bị đơn Nguyễn Văn C tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 21/6/2017 (Bút lục số 11-13), nhưng các nguyên đơn cho rằng biên bản này ghi không đúng nên

trước khi ký tên vào biên bản nguyên đơn Ngô Quốc T đã ghi “*Tôi không đồng ý thống nhất biên bản UB đã ghi*”. Căn cứ Đơn trình bày ngày 12/3/2018 của ông Nguyễn Tấn T4 (Bút lục số 57) và nội dung trình bày của bị đơn Nguyễn Văn C tại Biên bản hòa giải do cán bộ thôn BN, xã TB lập ngày 05/01/2017 (Bút lục số 158) thì có đủ căn cứ xác định tường rào do gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn cùng góp tiền để xây dựng. Như vậy, vào năm 2009 giữa các nguyên đơn, các bị đơn và chị Tôn Thị T3 đã thỏa thuận xác định ranh giới giữa thửa 1163 và thửa 1168; các nguyên đơn và các bị đơn đã đóng góp xây dựng tường rào chung, việc thỏa thuận xác định ranh giới và xây dựng tường rào làm mốc giới chung làm thay đổi hình thể của hai thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên nhưng hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 265, khoản 1 Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005 nên các bên sử dụng đất có nghĩa vụ phải tôn trọng ranh giới này. Các bị đơn xây dựng mái hiên, chuồng bò, nhà kho, trồng cây không vượt qua ranh giới các bên đã thỏa thuận nên không lấn chiếm đất của các nguyên đơn, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Việc đo đạc thửa 1163, thửa 1168 do nguyên đơn tự hợp đồng với đơn vị đo đạc nên 4.500.000 đồng chi phí đo đạc nguyên đơn tự chịu. Chi phí định giá tài sản ngày 17/01/2018 là 2.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Các nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị H1 trả lại 18,84m² đất tại thôn BN, xã TB, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

[2] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản trong vụ án: Nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H tự chịu 4.500.000 đồng chi phí đo đạc. Anh T, chị H phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí định giá tài sản, anh T, chị H đã nộp tạm ứng đủ và đã chi xong.

[3] Nguyên đơn anh Ngô Quốc T, chị Tôn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh T, chị H đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000682 ngày 24/10/2017 và số AA/2016/0000826 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh, hoàn trả cho anh T, chị H 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Sơn Tịnh;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Mỹ Giang

Nơi nhận:

- TAND huyện Sơn Tịnh;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang