

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 53/2020/DS-PT

Ngày 18 - 3 - 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 ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huòn
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Lưu Thị Thu Hương
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế là Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 18/3/2020, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 269/2019/TLPT-DS ngày 19/12/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột kháng nghị; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2019/QĐXXPT-DS ngày 18/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L - Có mặt

Địa chỉ: Số A đường Nguyễn Viết X, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Bị đơn: Bà Trương Thị T

Địa chỉ: Số B đường Nguyễn Viết X, phường T, thành phố B, tỉnh .

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh T - Có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 23/5/2019)

Địa chỉ: Số B đường Nguyễn Viết X, phường T, thành phố B, tỉnh .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Trung D - Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường Nguyễn Viết X, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/7/2017 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày: Thừa đất số 86, tờ bản đồ số 4, tại địa

chỉ số A đường Nguyễn Viết X, phường T, thành phố B, tỉnh Đ của gia đình bà và thửa đất số 180, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ số B đường Nguyễn Viết X, phường T, thành phố B, tỉnh Đ của gia đình bà Trương Thị T liền kề với nhau; Tháng 7/2017, gia đình bà T tháo dỡ căn nhà cũ trên đất và xây dựng lại nhà mới trên thửa đất số 180; Quá trình xây dựng nhà, gia đình bà T đã lấn chiếm sang thửa đất của gia đình bà 2,3m². Sau khi gia đình bà T xây dựng xong căn nhà, gia đình bà tháo dỡ căn nhà cũ và xây lại nhà mới trên đất, thì gia đình bà phát hiện gia đình bà T lấn chiếm diện tích nêu trên, làm cho gia đình bà không thể thi công xây dựng móng ngôi nhà theo đúng thiết kế và giấy phép xây dựng. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc gia đình bà T tháo dỡ phần công trình trên diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trương Thị T trình bày: Năm 2002, chồng bà là ông Lê Minh C (đã chết năm 2006), được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đ cấp cho căn nhà ở cấp 4 trên thửa đất số 180; Gia đình bà L cũng được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đ cấp cho căn nhà ở cấp 4 trên thửa đất số 86; Nhà ở của gia đình bà và nhà ở của gia đình bà L chung vách tường với nhau; Ngày 21/5/2017, gia đình bà tháo dỡ căn nhà cũ, xây dựng lại nhà mới trên đất; Quá trình xây dựng, gia đình bà không đập phá bức tường chung, không lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà L. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung Dg trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị L, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện cũng như lời trình bày của bà L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã áp dụng: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm e khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 128 BLTTDS; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc bà Trương Thị T phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất lấn chiếm 2,3m² đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2019, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với lý do: Bức tường chung nhà ở của gia đình bà và nhà ở của gia đình bà T có chiều dài bằng 1/3 chiều dài của thửa đất và nằm đoạn đầu của thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng, dẫn đến tuyên xử không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của bà là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS ngày 24/10/2019 của Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột, đã kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do: Kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 86 của bà L, chiều ngang phía trước là 3,95m; chiều ngang phía sau 4,59m; đúng với chiều ngang phía trước và chiều ngang phía sau, được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà L. Kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 180 của bà T, thì chiều ngang phía trước là 5,16m; chiều ngang phía sau 5,25m; Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, thì chiều ngang phía trước 5,29m; chiều ngang phía sau là 05m. Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì chiều ngang phía trước thiếu 0,13m; chiều ngang phía sau thừa 0,25m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà L và hộ gia đình bà T, thì ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng; Căn cứ kết quả đo đạc thực tế, thì gia đình bà T xây dựng nhà ở lấn sang thửa đất của gia đình bà L 2,3m², đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bà T phải bồi thường cho bà L giá trị diện tích đất lấn chiếm là 16.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thửa đất số 86 của gia đình bà Nguyễn Thị L và thửa đất số 180 của gia đình bà Trương Thị T liền kề với nhau; Ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng; Căn cứ vào kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ, thì gia đình bà T xây dựng nhà ở lấn sang thửa đất số 86 của gia đình bà L 2,3² đất tại đoạn giữa của thửa đất, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà L; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Trương Thị T phải bồi thường cho gia đình bà L giá trị diện tích đất lấn chiếm là 16.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số A đường Nguyễn Viết X, thành phố B, có nguồn gốc do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đ bán thanh lý nhà ở và giao đất cho quân nhân là ông Phạm Trung D, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2007. Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ số B đường Nguyễn Viết X, thành phố B, có nguồn gốc do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đ giao đất và nhà ở cho quân nhân Lê Minh C, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2005; Các bên đương sự đều thừa nhận, các thửa đất nêu trên được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đ xây dựng dãy nhà ở tập thể cho quân nhân; nhà ở được xây dựng 1/3 thửa đất, tính từ lề đường vào bên trong thửa đất; phía sau của hai thửa đất là đất trống; Ranh giới giữa hai thửa đất là bức tường chung giữa hai ngôi nhà. Hướng Đông của thửa đất số 86 liền kề với hướng Tây của thửa đất số 180.

[3] Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Trung D và ông Lê Minh C, sơ đồ các thửa đất, thì ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng; Quá trình tham gia giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng nằm trên bức tường chung của hai ngôi nhà; Đây là ranh giới giữa hai thửa đất mà các đương sự thoả thuận, được quy định tại khoản 1 Điều 265 BLDS năm 2005 và được nhà nước công nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên, được quy định tại khoản 11 Điều 4 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số:181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, có hiệu lực tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Điểm đầu và điểm cuối đường ranh giới giữa hai thửa đất, các đương sự không có tranh chấp.

[4] Tháng 5/2017, gia đình bà T tháo dỡ ngôi nhà cũ và xây lại ngôi nhà mới trên thửa đất số 180; Sau khi gia đình bà T xây dựng xong ngôi nhà, gia đình bà L cũng tháo dỡ ngôi nhà cũ và xây lại ngôi nhà mới trên thửa đất số 86; Bà L khởi kiện cho rằng, lúc này gia đình bà mới phát hiện gia đình bà T xây dựng lấn sang

thửa đất của bà, dẫn đến gia đình bà không thể xây dựng móng ngôi nhà theo một đường thẳng. Toà án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng khi xây dựng nhà trên thửa đất số 180, gia đình bà T không đập bỏ bức tường chung giữa hai ngôi nhà cũ, nên bà T không lấn chiếm sang thửa đất số 86; Từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, bà L không tranh chấp ranh giới tính từ bức tường cũ đến lề đường, mà cho rằng là T đã lấn chiếm đất tại đoạn giữa của thửa đất. Căn cứ vào kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ, thì gia đình bà T đã xây dựng móng nhà lấn chiếm sang thửa đất số 86 tại đoạn giữa của thửa đất là $2,3m^2$; Tuy nhiên, hiện tại gia đình bà T đã xây dựng ngôi nhà kiên cố trên diện tích đất lấn chiếm và diện tích đất lấn chiếm không nhiều, bà T không thể tháo dỡ phần móng ngôi nhà đã xây dựng, để trả lại diện tích đất lấn chiếm, vì ảnh hưởng đến kết cấu bền vững toàn bộ ngôi nhà. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà L, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Trương Thị T phải bồi thường cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Trung D giá trị diện tích đất lấn chiếm là 16.000.000đ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L được Toà án chấp nhận, nên bà Trương Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L được Toà án chấp nhận, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; bà Trương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Buôn Ma Thuột; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L; Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 265 BLDS năm 2005; khoản 11 Điều 4, khoản 1 Điều 107 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Trương Thị T phải bồi thường cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Trung D giá trị $2,3m^2$ đất lấn chiếm, thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ số A đường Nguyễn Viết X, thành phố B là 16.000.000đ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trương Thị T phải chịu 3.826.276đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này được hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L đã nộp tiền tạm ứng chi phí.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 1.250.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, tại biên lai số: 0000964 ngày 28/7/2017 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0005073 ngày 17/10/2019, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Trương Thị T phải chịu 800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Huồn