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

Bản án số: 11/2018/DS-PT.
Ngày: 11/01/2018
V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hường

Các thẩm phán: Bà Ngô Thị Minh Trang.

Ông Võ Minh Triều

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2017/QĐPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Bà Trương Thị N, sinh năm 1957.
2. Anh Quách Trương Hoài H, sinh năm 1982.
3. Anh Quách Trương Minh T, sinh năm 1984.
4. Anh Quách Trương Trí N, sinh năm 1989.

Người đại diện hợp pháp của anh Quách Trương Hoài H, Quách Trương Minh T, Quách Trương Trí N: Bà Trương Thị N. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 26/2/2016.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị E, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trương Thị N.

(Bà N, bà E có mặt; ông P vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trương Thị N, anh Quách Trương Hoài H, Quách Trương Minh T, Quách Trương Trí N trình bày:

Bà Trương Thị N có diện tích đất 932,7m^2, trong đó đất ở nông thôn là 400m^2, còn lại 532,7m^2 là đất trồng cây lâu năm khác, theo giấy chứng nhận số BA 011826, thửa số 152, tờ bản đồ số 20 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ngày 18/5/2010 cho hộ bà Trương Thị N.

Tháng 2/2014 bà N cùng các con lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị E diện tích đất ngang 4m, dài 10m, tổng diện tích là 40m^2, phần đất chuyển nhượng giáp với ranh đất ông Huỳnh Văn T, phần đất trên chưa được làm thủ tục tách thửa. Khi bà E xây nhà thì bà N yêu cầu bà E xây dựng sát với ranh đất ông T nhưng bà E cố tình xây chừa một khoảng trống giáp với đất ông T, lấn ranh đất của bà N diện tích ngang trước khoảng 0,5m ngang sau 0,1m dài 10m.

Bà N thừa nhận việc chuyển nhượng QSD đất trên cho bà E và ông P, bà không tranh chấp, chỉ yêu cầu buộc bà E phải di dời nhà và trả lại diện tích đất ngang trước khoảng 0,5m ngang sau 0,1m dài 10m cho bà N.

- Bị đơn Huỳnh Thị E trình bày:

Ngày 14/4/2014 dương lịch bà có mua một nền nhà của bà Trương Thị N, diện tích ngang 4m, dài 10m với số tiền 15.000.000 đồng. Khi bà N đo đất bán cho bà thì có mặt của ông Huỳnh Văn T (có đất giáp ranh phần đất bà E mua của bà N), bà N và bà trực tiếp cầm dây đo đạc, ông T chứng kiến, ranh đất mặt trước có trụ đá giáp ranh với ông T, ranh đất mặt sau không có trụ đá nên bà N kéo dây từ ranh đất bà N giáp với bà Lê Thị P kéo sang đất ông T và xác định vị T để kéo dây.

Khi cất nhà thì bà không kêu bà N ra xem vị trí cất nhà, đến khi bà đổ cột thì bà N ra tranh chấp và có đơn khiếu nại đến UBND xã D và được hòa giải nhưng không thành. Nay bà N khởi kiện ra Tòa thì bà xác định bà xây dựng đúng diện tích ngang 4m, dài 10m, tổng cộng là 40m^2 và xây dựng đúng vị T đất mà bà N đã đo đạc bán cho bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Trương Thị N, anh Quách Trương Hoài H, anh Quách Trương Minh T, anh Quách Trương Trí N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Huỳnh Thị E trả lại diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 3m^2 tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang là của đồng nguyên đơn bà Trương Thị N, anh Quách Trương Hoài H, anh Quách Trương Minh T, anh Quách Trương Trí N.

- Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho đồng nguyên đơn gồm: Bà Trương Thị N, anh Quách Trương Hoài H, anh Quách Trương Minh T, anh Quách Trương Trí N tổng số tiền 195.000 đồng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Giao phần đất tranh chấp cho bị đơn bà Huỳnh Thị E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P được quyền sử dụng đất, diện tích cụ thể như sau:

- Cạnh 1-2 = 0,5m giáp đất Trương Thị N.

- Cạnh 2-3 = 10m giáp đất Trương Thị N đã chuyển nhượng cho bà E và ông P.

- Cạnh 3-4 = 0,1m giáp đất Huỳnh Văn U.

- Cạnh 4-1 = 10m giáp đất Huỳnh Văn T và Ngô Văn B.

Tổng diện tích đo đạc thực tế là 03m^2 đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày đồng nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh Thị E và ông Huỳnh Văn P không trả số tiền trên, thì hàng tháng bà E và ông P còn phải trả cho đồng nguyên đơn thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo diện tích đất Tòa án đã giải quyết.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Đến ngày 06/9/2017 bà Trương Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên làm thiệt hại đến quyền lợi của gia đình bà N bởi lẽ: phần đất 3m^2 phía bị đơn cố tình bao chiếm, trước đó bà N đã yêu cầu bà E giao trả cho gia đình bà phần đất nói trên và ngăn chặn không để gia đình bà E lấn chiếm nhưng bà E bất chấp ý kiến của gia đình bà. Bà không thống nhất giao phần đất đó cho bà E sử dụng và không nhận số tiền 195.000 đồng.

Bà N yêu cầu bà Huỳnh Thị E trả cho gia đình bà diện tích 3m^2 đất mà bà E đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trương Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý giao phần đất 3m^2 cho bà E sử dụng và không nhận số tiền 195.000 đồng, yêu cầu bà Huỳnh Thị E trả cho gia đình bà diện tích 3m^2 đất mà bà E đã lấn chiếm. Trong phần tranh luận bà N có ý kiến chấp nhận cho bà E trả giá trị QSD đất tranh chấp 3m^2 là 3.000.000 đồng không yêu cầu trả đất, không đồng ý giá trị QSD đất 1.500.000 đồng theo ý kiến bị đơn.

Bà E chấp nhận trả giá trị QSD tranh chấp 3m^2 cho bà N 1.500.000 đồng và yêu cầu công nhận QSD đất tranh chấp cho bà, sau này những người giáp ranh không có quyền tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự ở giai đoạn phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015, bác kháng cáo của bà N. Ghi nhận sự tự nguyện của bà E bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 3m^2 cho bà Trương Thị N là 1.500.000 đồng theo giá khi chuyển nhượng. Sửa bản án sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện B về phần ghi nhận bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Trương Thị N và bị đơn bà Huỳnh Thị E thống nhất vào ngày 14/4/2014 bà N và các con của bà N có làm tờ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà E, ông P phần đất có diện tích ngang 4m, dài 10m, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, loại đất trồng cây lâu năm, khi chuyển nhượng bà N và bà E trực tiếp đo và xác định vị T đất nhưng không làm biên bản đo vẽ xác định vị T giao nhận giữa hai bên và cấm ranh tứ cạnh. Hai bên chưa làm thủ tục sang tên QSD đất chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng 01 năm bà E tiến hành xây dựng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà N thì phát sinh tranh chấp, bà N cho rằng bà E xây dựng nhà lấn qua phần đất của bà diện tích chiều ngang trước khoảng 5 tấc, chiều ngang sau 1 tấc, dài 10m nên bà khởi kiện yêu cầu bà E di dời nhà, trả lại diện tích đất trên cho gia đình bà. Bị đơn bà E cho rằng bà xây dựng nhà đúng vị T đất bà N đã chuyển nhượng cho bà, bà không lấn ranh đất của bà N nên không đồng ý di dời nhà theo yêu cầu của bà N.

Xét thấy bị đơn bà E thừa nhận khi tiến hành xây dựng nhà năm 2015 bà không yêu cầu bà N cùng xác định ranh đất, trong khi hai bên vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa QSD đất theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai 2013 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Việc bà E xây dựng nhà không yêu cầu bà N xác định ranh giới dẫn đến phát sinh tranh chấp là do lỗi của bà E. Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện B thể hiện diện tích đo đạc thực tế thửa đất của bà N sau khi trừ phần đất bà N đã chuyển nhượng cho bà E thì diện tích đất còn lại của bà N thiếu chiều ngang trước 0,5m, chiều ngang sau 0,1m, dài 10m so với sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất bà N đứng tên. Do đó việc bà N cho rằng bà

E xây cất nhà lấn sang phần đất của bà N là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có cơ sở.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N không yêu cầu bị đơn dời nhà trả đất tranh chấp là phù hợp theo quy định pháp luật và hoàn cảnh điều kiện của bị đơn. Tuy nhiên cấp sơ thẩm căn cứ giá đất theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang là 65.000 đồng/1m^2 để tính giá trị QSD đất bị đơn phải trả cho nguyên đơn là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn so với giá trị nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn năm 2014. Đồng thời do diện tích đất tranh chấp giữa hai bên không định được giá theo thị trường về giao dịch bất động sản đối với loại đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm bà E chấp nhận trả giá trị đất 3m^2 cho bà N theo giá chuyển nhượng năm 2014 là 500.000 đồng/1m^2 x 3m^2 = 1.500.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, việc bà N yêu cầu tính giá trị 3.000.000 đồng không có căn cứ cụ thể nên không có cơ sở xem xét.

Do đó buộc bị đơn bà E, người liên quan ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị QSD đất cho nguyên đơn theo giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng.

Ngoài ra phần quyết định của Bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH để xử lý về án phí đương sự phải nộp là chưa phù hợp, do vụ án được thụ lý sơ thẩm ngày 13/01/2016, trước ngày Nghị quyết 326/2016 có hiệu lực ngày 01/01/2017 nên khi giải quyết phải áp dụng Pháp lệnh số 10/2009 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án để xử lý phần án phí mới phù hợp.

Trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B về giá trị quyền sử dụng đất bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị E phải chịu án phí trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 200.000 đồng.

Đồng nguyên đơn bà N, anh H, anh T, anh N không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà N không phải chịu do bản án sơ thẩm bị cải sửa, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền của cơ quan thi hành án.

Về chi phí định giá: Bà E, ông P phải nộp số tiền 550.000 đồng. Bà N đã nộp xong nên bà E ông P phải hoàn trả cho bà N số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL- UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị N.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Trương Thị N, anh Quách Trương Hoài H, anh Quách Trương Minh T, anh Quách Trương Trí N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Huỳnh Thị E trả lại diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 3m^2 tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị E và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho đồng nguyên đơn gồm: Bà Trương Thị N, anh Quách Trương Hoài H, anh Quách Trương Minh T, anh Quách Trương Trí N tổng số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đồng nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn bà Huỳnh Thị E, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P không trả số tiền trên, thì bà E và ông P còn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Giao cho bà Huỳnh Thị E và ông Huỳnh Văn P được quyền sử dụng diện tích QSD đất tranh chấp 03m^2 theo bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, cụ thể như sau:

- Cạnh 1-2 = 0,5m giáp đất Trương Thị N.

- Cạnh 2-3 = 10m giáp đất Trương Thị N đã chuyển nhượng cho bà E và ông P.

- Cạnh 3-4 = 0,1m giáp đất Huỳnh Văn U.

- Cạnh 4-1 = 10m giáp đất Huỳnh Văn T và Ngô Văn B.

Tổng diện tích đo đạc thực tế là 03m^2 đất tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị E phải chịu án phí trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

Đồng nguyên đơn bà N, anh H, anh T, anh N được nhận lại 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu số 0003771 ngày 05/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà N không phải chịu do bản án sơ thẩm bị cải sửa, được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009937 ngày 12/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Về chi phí định giá: Bà Huỳnh Thị E, ông Huỳnh Văn P phải nộp số tiền 550.000 đồng. Bà Trương Thị N đã nộp xong nên bà E ông P phải hoàn trả cho bà N số tiền 550.000 (năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Hường