

Bản án số: 17/2019/DS-PT

Ngày: 22 - 3 - 2019

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Thị Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Diệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2018/QĐ-PT ngày 05/11/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2018/QĐ-PT ngày 30/11/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐ-PT ngày 25/01/2019, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/2019/TB-TA ngày 22/02/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Ngọc K, sinh năm 1939; Địa chỉ: Tổ 11, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Mai Văn K1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ 11, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2017 (Có mặt);

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1954; Địa chỉ: Tổ 11, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 11, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 02/6/2017 (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Mai Văn K1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ 11, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt);

- Bà Mai Thị M, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 8, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt);

- Bà Mai Thị T, sinh năm 1962; Địa chỉ: 105/52/15 Đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

- Bà Mai Thị H, sinh năm 1973; địa chỉ: Nhà nghỉ H, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt);

- Ông Mai Ngọc K2, sinh năm 1975; địa chỉ: 62/9 đường H, phường TD, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

- Bà Mai Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: 26 Hồ D, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

- Ông Mai Ngọc K3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 11, ấp S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt);

- Bà Mai Thị R, sinh năm 1981; địa chỉ: V B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

5. *Người kháng cáo:* Ông Mai Ngọc K là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Mai Ngọc K trình bày:* Diện tích đất thửa số 461, tờ bản đồ số 03 xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T ngày 01/7/2002 cho hộ gia đình ông.

Ngày 04/6/2011 bà Nguyễn Thị T là vợ của ông chết, những người con của ông và bà Thêm gồm: Ông Mai Văn K1, bà Mai Thị M, bà Mai Thị T, bà Mai Thị H, ông Mai Ngọc K2, bà Mai Thị H, ông Mai Ngọc K3 và bà Mai Thị R không có liên quan đến thửa đất này.

Tháng 4/2017 bà Nguyễn Thị K có đất giáp ranh xây bờ kè bao đã xây lấn sang đất của ông diện tích 12,5m² thửa số 461, tờ bản đồ số 03 xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có tọa độ (1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 1a) thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 10/4/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nay ông yêu cầu Bà K3 tháo dỡ một phần bờ kè đã xây để trả lại cho ông diện tích 12,5m² đất lấn chiếm nêu trên.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:* Năm 2017 bà xây bờ kè làm tường rào trên diện tích đất thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 03 xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 657039 của UBND huyện Tân Thành ngày 24/3/2006.

Khi xây bờ kè bao quanh thì Nguyễn Thị T (là cháu bà, do bà giao phụ trách xây) đã trao đổi với ông K, ông K có chứng kiến việc căng dây để làm, lúc đó ông K nói “Làm thì làm cho thẳng, đừng cong cong queo queo”. Thợ hồ căng dây để làm

và ông K không có ý kiến gì. Những ngày sau ông K vẫn xem làm nhưng cũng không có ý kiến. Khi xây gần xong bờ kè, còn 01 ô khoảng 4m ở giữa thì ông K2 sang nói bên bà lấn đất nhà ông K2. Tuy nhiên đất của gia đình bà trên thực tế không đủ, phía trước phần đất mặt tiền giáp Quốc lộ giáp ranh nhà ông K còn chừa ra 15cm đến 20cm. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn K1, bà Mai Thị M, bà Mai Thị T, bà Mai Thị H, bà Mai Ngọc K2, bà Mai Thị H, ông Mai Ngọc K3 và bà Mai Thị R trình bày: Các ông, bà là con của ông Mai Ngọc K và bà Nguyễn Thị Thêm. Phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông K. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông K.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành đã quyết định như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K.

Bà K3 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 12,5m² có tọa độ (1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 1a) thuộc 01 phần thửa số 461, tờ bản đồ số 3, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 10/4/2018;

Bà K3 có trách nhiệm trả cho ông K giá trị của diện tích đất trên với số tiền là 62.500.000đ;

Các đương sự được quyền liên hệ tới các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến phần đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 27/8/2018 ông K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc Bà K3 tháo dỡ bờ kè trả lại đất cho ông, ông không chấp nhận trả bằng tiền.

- Ngày 30/8/2018 Bà K3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xác định ranh giới hai bên trên thực tế; Xác thửa đất số 461 tờ bản đồ số 3, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ có diện tích 4787m² không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 12,5m². Bản án sơ thẩm tuyên Bà K3 phải hoàn trả giá trị đất cho ông K là 62.500.000đ. Bà K3 được quyền sử dụng 12,5m² đất của ông K. Qua xem xét bản đồ địa chính thấy, đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông K. Án sơ thẩm tuyên Bà K3 không được sử dụng đất là không phù hợp, không thể công nhận đất cho Bà K3 trong đất của ông K được. Việc tách 12,5m² giải quyết là không toàn diện và triệt để vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K cho rằng cấp sơ thẩm đã không giải quyết phần đất chồng lấn nhưng chưa xây dựng. Các bên đương sự cũng yêu cầu hủy án để giải quyết tổng thể ranh đất của hai bên. Để giải quyết triệt để các tranh chấp thì cần giải quyết toàn bộ ranh đất chồng lấn giữa hai bên nhưng cấp phúc thẩm không giải

quyết được. Đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo sơ đồ vị trí ngày 10/4/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 199) thì phần đất tranh chấp 12,5m² là một phần thửa 461, tờ bản đồ số 3, xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (nay là phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Ngọc K, phần đất này không tiếp giáp thửa đất 449 tờ bản đồ số 3 của Bà K3 mà tiếp giáp phần đất 116,6m² thửa 461 tờ bản đồ số 3 của ông K, nếu công nhận cho Bà K3 quyền sử dụng phần đất tranh chấp như án sơ thẩm tuyên thì không chính lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Bà K3 được do không tiếp giáp với đất của bà K. Mặt khác, với diện tích đất tranh chấp là 12,5m² và có kích thước một cạnh 0,03m, một cạnh 0,28m thì theo quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu qui định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh thì cũng không được tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Bà K3 được.

Mặt khác, trên đất tranh chấp có móng đá kết cấu bê tông, đổ trụ đà dầm do Bà K3 xây dựng, móng đá cao hơn 2m, dài gần 100m, rộng 30cm, giá trị móng rất lớn. Phần móng trên đất tranh chấp là 12,5m² có kích thước một cạnh 0,03m, một cạnh 0,28m, nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là phá dỡ một phần móng thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu móng và khó thi hành án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông K2 là người đại diện hợp pháp của ông K yêu cầu giải quyết buộc Bà K3 phải trả lại toàn bộ diện tích đất Bà K3 đang sử dụng thuộc thửa 461, trong đó có diện tích 116,6m² đất thửa 461 giáp đất tranh chấp nhưng chưa được xem xét giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Để bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án cũng như bảo đảm cho việc thi hành án thì cần phải xem xét giải quyết trong cùng vụ án cả phần diện tích đất thửa 461 tờ bản đồ số 03, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ trong đó có diện tích 116,6m² Bà K3 đang sử dụng (theo sơ đồ vị trí ngày 10/4/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) theo yêu cầu của ông K. Tuy nhiên nội dung này chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được. Do vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu xem xét giải quyết trong cùng vụ án đối với toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 461 mà Bà K3 đang sử dụng nên xem đây là tình tiết phát sinh mới.

Từ nhận định trên, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Ngọc K và bà Nguyễn Thị K không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Mai Ngọc K với bị đơn là bà Nguyễn Thị K.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Mai Ngọc K không phải chịu. Hoàn lại cho ông K300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004499 ngày 28/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị K không phải chịu. Hoàn lại cho Bà K3300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004506 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22/3/2019.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Trương Văn Tâm

