

Bản án số: 85/2018/DS-PT

Ngày: 28-8-2018

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương
Bà Lê Hồng Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Bà Đàm Thị Vang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2018/TLPT-DS ngày 19/7/2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 06/6/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2018/QĐXX-PT ngày 13 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang T, sinh năm 1957; cư trú tại: Tổ 14, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang T: Ông Lê Thành H, sinh năm 1954; cư trú tại: Khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Theo giấy ủy quyền lập ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng Vũ Thị L). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Quang T:* Ông Dương Tất P, trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1938; cư trú tại: Tổ 10, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1968; cư trú tại: Tổ 14, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thị xã B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Mạnh H, Phó phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ 14, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Quang T.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Quang T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Lê Thị H trình bày: Vào năm 2000 vợ chồng ông Trần Quang T và bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N (đứng ra bán) diện tích đất ngang 6m dài 21m tọa lạc tại khu phố P, thị trấn A, huyện B nay là đường Võ Thị S, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên có viết giấy tay, có cán bộ địa chính thị trấn A, huyện B đo vẽ sơ đồ lô đất, giấy tờ mua, bán đã nộp để làm sổ đất nay không còn giữ giấy tờ mua, bán đó. Đến năm 2002 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02567.QSĐĐ/273B/QĐUB.H, ngày 20/8/2002 đứng tên hộ ông Trần Quang T. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà cấp 4 hiện tại vẫn còn, phía sau lô đất giáp ranh với bà L có bức vách đóng bằng tôn, không xây tường, bức tường giáp ranh hiện nay xây khi nào bà H không biết. Đến năm 2009, 2010 gia đình bà H mới lấy sổ về sau đó có mang sổ đi thế chấp Ngân hàng, đến năm 2017 gia đình ông T, bà H xin giấy phép xây dựng nhà ở thì có đo đạc lại lô đất mới biết đất của gia đình ông T, bà H bị gia đình bà Nguyễn Thị L lấn chiếm sử dụng diện tích đất 14,1m² nằm ở phía sau thửa đất nên hiện tại đang phải ngưng xây dựng. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Trần Quang T diện tích 14,1 m² đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại tổ 10, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Theo sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Phạm Văn M trình bày: Bà L không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn vì cho rằng gia đình bà L ở trên đất từ năm 1981 ổn định và làm ăn sinh sống trên mảnh đất hiện tại ông T đang tranh chấp với bà, gia đình bà L sử dụng đất từ đó đến nay không lấn chiếm đất của hộ ông T. Bà L cho rằng hộ ông T mua đất khi nào bà không biết, vì khi mua không chỉ ranh giới. Ranh giới nhà bà L đã sử dụng toàn bộ khuôn viên gia đình bà phía trước giáp đường N, còn lại là ba bức tường giáp với ba hộ từ trước khi Nhà nước làm thủ tục cấp sổ, còn việc Nhà nước cấp sổ thiếu đất cho bà L là do cán bộ địa chính làm thủ tục cấp sổ sai đề nghị điều chỉnh sổ cho phù hợp với hiện trạng thực địa. Về nguồn gốc thửa đất sau chiến tranh gia đình bà L làm ăn sinh sống sử dụng đất ổn định không có lấn đất của ông T. Phần đất phía sau của gia đình bà L (phần đất hiện đang tranh chấp) là có bề ngang 7m trong khi thửa đất của ông T chỉ có 6m, các thửa đất liền kề với thửa đất 71, 73, 93, 94 liền kề đất của bà L phía đuôi đất là trùng khớp với nhau nên không có lấn đất của hộ ông T. Nay ông T yêu cầu bà L trả lại diện tích 14,1 m²

đất nói trên bà L không đồng ý vì bà L không lấn chiếm đất của ông T. Việc ranh giới đo đạc như thế nào bà L không biết đề nghị Tòa án xem xét trên cơ sở thực trạng đất và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B trình bày: Xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Nguyễn Thị L, gia đình ông Trần Quang T và bà Lê Thị H là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng tuy nhiên về diện tích đất có sai lệch giữa các hộ với nhau về số liệu nay trên cơ sở các chứng cứ đã cung cấp đề nghị Tòa án xét xử, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T về việc buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông T diện tích 14,1m² đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại tổ 10, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận như sau:

Phía bắc giáp thửa 71 qua các điểm (1 – 2) dài 2,36m, phía đông giáp thửa 95 qua các điểm (2 – 3) dài 6m, phía nam giáp thửa 94 qua các điểm (3 – 4) dài 2,34m và phía tây giáp thửa 74 qua các điểm (1 – 4) dài 5,96m (theo sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02567. QSDĐ/273B/QĐUB.H, ngày 20/8/2002 đứng tên hộ ông Trần Quang T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02169/QSDĐ/273B/QĐUB.H, ngày 20/8/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L để điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng.

- Các đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã B, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 19/6/2018, nguyên đơn ông Trần Quang T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông T diện tích 14,1m² đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại tổ 10, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu: Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán và HĐXX đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về nguồn gốc, nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N (đứng ra bán) diện tích đất ngang 6m dài 21m tổng diện tích lô đất là 126,1 m² tọa lạc tại khu phố P, thị trấn A, huyện Bnay là đường Võ Thị S, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông T không cung cấp được giấy tay chuyển nhượng giữa ông T với ông Nguyễn Văn N và tại buổi hòa giải ngày 06/9/2017 (BL 19) ông N cũng không thừa nhận mà cho rằng chị gái vợ của ông là người chuyển nhượng cho ông T nên cũng không thể hiện được chiều dài của thửa đất là 21m như nguyên đơn trình bày.

[2] Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Quang T thấy rằng: Tại sơ đồ vị trí nhà đất do cán bộ địa chính lập và đơn xin xác nhận nhà và đất ở lập vào các ngày 02 và ngày 03 tháng 6 năm 2000 có xác nhận của chính quyền địa phương (thị trấn A, huyện B) đều xác định diện tích nhà và đất của gia đình ông T là 19m x 6m = 114 m² trong đó xác định ranh giữa thửa đất của hộ ông T với thửa đất của hộ bà L là bức tường (bút lục số 101, 102 và 103), các tài liệu trên phù hợp với trình bày của những người làm chứng ông Nguyễn Minh T, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Thu V và hiện trạng khu đất mà hiện nay các bên đang quản lý, sử dụng. Việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Quang T diện tích 126,1 m² chỉ dựa vào diện tích trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T mà không xác minh hiện trạng của hai thửa đất, không xem xét, đối chiếu với sơ đồ vị trí nhà đất do cán bộ địa chính lập và đơn xin xác nhận nhà và đất ở là không chính xác vì diện tích trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với diện tích có trong sơ đồ vị trí nhà, đất và đơn xin xác nhận nhà và đất ở, không đúng với thực trạng của thửa đất 74 và thửa đất 95 mà hai gia đình đã sử dụng ổn định trước khi cấp sổ.

[3] Quá trình sử dụng đất: Theo bà L trình bày thì gia đình bà làm ăn sinh sống trên thửa đất từ năm 1981 đã làm nhà và sử dụng ổn định. Căn nhà của gia đình bà L được xây dựng từ trước năm 1981 là trước thời điểm làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L năm 2002. Trong quá trình sử dụng đất bà L có sửa chữa nhà vào năm 1997 dựa trên nền móng cũ, không xây dựng thêm. Thửa đất của gia đình bà L có bề ngang 7m, còn thửa đất của gia đình ông T có bề ngang 6m. Gia đình ông T quản lý sử dụng phạm vi nhà, đất từ khi nhận chuyển nhượng đến khi đo đạc xin cấp giấy phép xây dựng mới phát hiện diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều hơn so với hiện trạng đang quản lý sử dụng là 14,1m². Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn rằng năm 2000 nhận chuyển nhượng đất sử dụng, năm 2002 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Quang T. Đến năm 2009, 2010 gia đình bà H, ông T mới lấy sổ về sau đó có mang sổ đi thế chấp Ngân hàng, đến năm 2017 gia đình ông T, bà H xin giấy phép xây dựng nhà ở thì có đo đạc lại lô đất mới biết đất của gia đình ông T,

bà H bị gia đình bà Nguyễn Thị L lấn chiếm. Như vậy, quá trình sử dụng đất của ông T và bà L là ổn định không ai tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, đúng thực tế khách quan. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 1.674.375đ (một triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án. Trong trường hợp này nguyên đơn ông T chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nên kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B về phần án phí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận một phần.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang T phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn ông Trần Quang T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án. Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 164, Điều 166, Điều 169 và Điều 236 của Bộ luật dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B về phần án phí.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông T diện tích 14,1m² đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại tổ 10, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận như sau:

Phía bắc giáp thửa 71 qua các điểm (1 – 2) dài 2,36m, phía đông giáp thửa 95 qua các điểm (2 – 3) dài 6m, phía nam giáp thửa 94 qua các điểm (3 – 4) dài 2,34m và phía tây giáp thửa 74 qua các điểm (1 – 4) dài 5,96m (Theo sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02567. QSDĐ/273B/QĐUB.H, ngày 20/8/2002 đứng tên hộ ông Trần Quang T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02169/QSDĐ/273B/QĐUB.H, ngày 20/8/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L để chỉnh lý cho phù hợp với hiện trạng.

Các đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã B, Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Căn cứ vào các Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, Ông Trần Quang T chịu chi phí do đặc 2.534.000đ (Hai triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng) theo hóa đơn ngày 24/8/2017 đương sự đã nộp, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo phiếu thu ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang T phải chịu 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp thay theo biên lai thu số 0003967 ngày 07/12/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã B. Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn trả cho ông T số tiền còn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang T không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp thay theo biên lai thu tiền số 0004156 ngày 20/6/2018.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Thư

