

Bản án số 113/2017/DS-PT
Ngày 14 - 11 - 2017
V/v “T/c quyền sử dụng đất”

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

- Thành phần Hội đồng xét phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

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

Ngày 14 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2017/TLPT-DS ngày 31/8/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2017/QĐPT- DS ngày 10/10/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2017/QĐPT- DS ngày 25/10/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Hồng S, sinh năm 1961 và bà Bùi Thị Thu C, sinh năm 1958 (ông S vắng mặt, bà C có mặt).

Địa chỉ: Đường D, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông S, bà C tham dự phiên tòa phúc thẩm: Bà Huỳnh Thúy V, theo văn bản ủy quyền chứng thực số 622 ngày 08/11/2017 (có mặt).

Địa chỉ: Đường D, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1962

Địa chỉ: Đường M, khu phố G, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Tuyết: Ông Bùi Đức Q, theo văn bản ủy quyền chứng thực số 430 ngày 08/6/2017.

Địa chỉ: Đường D, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khuru Minh H, sinh năm 1960

Địa chỉ: Đường M, khu phố G, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Bùi Đức Q, theo văn bản ủy quyền chứng thực số 450 ngày 23/6/2017 (có mặt).

2. Ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1956

Địa chỉ: Đường N, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 31/3/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Hồng S và bà Huỳnh Thị Thu C trình bày:

Năm 2009, Ông Bà được cha mẹ là ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 tặng cho diện tích đất 165,6m² thuộc thửa số 192 tờ bản đồ 24 phường H, thành phố R. Thửa đất này, cha mẹ nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu Đ và được UBND thị xã R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694454 ngày 29/4/2011. Năm 2014, Ông, Bà chuẩn bị xây dựng nhà ở thì phát hiện bà Trần Thị Ánh T (em của ông Trần Hữu Đ) đã xây dựng nhà ở lấn sang phía cuối đất 5,7m². Ông, Bà đã gặp bà T để hòa giải nhưng không được nên gửi đơn khiếu nại đến UBND phường H. Qua nhiều lần phường tổ chức hòa giải, bà T vẫn không thừa nhận lấn chiếm đất, không đồng ý thương lượng. Vì vậy, Ông, Bà khởi kiện bà T, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,7m² thuộc thửa số 192 tờ bản đồ 24 phường H, thành phố R.

- Bị đơn, bà Trần Thị Ánh T và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1994, bà T được gia đình cho cất nhà nền móng xi măng, vách gỗ, mái tôn trên thửa đất của cha mẹ, chiều rộng nhà 4,3m, chiều dài 29,9m. Năm 2005, do bão lớn nhà bị hư hỏng, bà T xin phép chính quyền địa phương sửa nhà trên nền móng cũ bằng hai bức tường gạch. Năm 2006, Bà được tách quyền sử dụng đất đứng tên riêng thửa 261 tờ bản đồ 24, phường H. Năm 2009, Bà sửa lại nhà bếp ở phía sau và cũng trong khuôn viên quyền sử dụng đất được gia đình cho, không lấn đất như lời trình bày của ông S, bà C. Nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà C.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khuru Minh H trình bày:

Ông sống chung với bà Trần Thị Ánh T từ năm 1996 cho đến nay nhưng không đăng ký kết hôn. Ông đồng ý với lời khai của bà T về quá trình sử dụng nhà đất và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà C.

2. Ông Trần Hữu Đ trình bày:

Cha mẹ của Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 97 tờ bản đồ 60 phường H từ năm 1959. Năm 1997, ông Trần Hữu H là em trai của Ông được cha mẹ cho đứng tên thửa đất. Năm 2001, ông H làm thủ tục tách chia cho Ông 180m².

Tuy nhiên khi đo đạc cấp giấy thì bà Trần Thị Ánh T (em gái) đã làm nhà lấn sang 0,3m chiều rộng. Vì vậy diện tích đất của Ông chỉ còn lại 165,6m² thửa 192. Khi đó ông muốn xây dựng nhà ở nhưng vướng quy hoạch nên chưa được phép xây dựng. Năm 2009, vì cần tiền giải quyết công việc, Ông đã chuyển nhượng lại thửa đất cho cha mẹ vợ là Huỳnh Văn T1 và Nguyễn Thị T2. Ông T1, bà T2 cũng đã tặng cho lại chị vợ và anh rể của Ông là Huỳnh Thị Thu C và Bùi Hồng S ngay sau đó. Mặc dù đã chuyển nhượng nhưng khi bà T sửa nhà thì Ông vẫn được hàng xóm thông báo về việc bà T sửa nhà lấn sang thửa đất 192. Ông đã trực tiếp nói chuyện với bà T về việc làm sai trái này. Nay ông S và bà C khởi kiện bà T, Ông đề nghị Tòa án có phán quyết công bằng cho đôi bên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng S và bà Huỳnh Thị Thu C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Ánh T. Bà T được tiếp tục sử dụng 5,7m² đất thuộc thửa số 192 tờ bản đồ 24 phường H, thành phố R theo sơ đồ vị trí đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 29/3/2017.

Bà T trả lại cho ông S và bà C giá trị đất là 8.550.000 đồng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, tiền án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2017, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 5,7m² thuộc thửa số 192 tờ bản đồ 24 phường H, thành phố R cho nguyên đơn. Không chấp nhận việc nhận tiền như án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới, không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng hay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến cho rằng:

+ Về tố tụng của vụ án: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Xét thấy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận cho bà T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 5,7m² đất tranh chấp và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông S, bà C giá trị đất theo giá thị trường là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Ánh T trả lại diện tích đất do bị lấn chiếm; đất tọa lạc tại thành phố R, bị đơn cư trú tại thành phố R nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố R theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Đương sự trong vụ án được xác định: Nguyên đơn: Ông Bùi Hồng S và bà Bùi Thị Thu C; Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh T; Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Khuru Minh H và ông Trần Hữu Đ.

[2] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo của nguyên đơn:

Nhận thấy, diện tích đất tranh chấp 5,7m² thuộc thửa số 192 tờ bản đồ 24 phường H, thành phố R, ông S và bà C được Ủy ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 694454 ngày 29/4/2011. Nguồn gốc đất do ông Trần Hữu Đ nhượng lại cho ông Huỳnh Hữu T1 và bà Nguyễn Thị T2 vào ngày 21/10/2009, ông S và bà C được ông T1, bà T2 tặng cho vào ngày 18/11/2009. Hiện tại trên đất có căn nhà cấp 4A3 móng đá hộc, tường gạch, nền gạch men, mái tôn, do bà Trần Thị Ánh T xây dựng và sử dụng. Bà T khẳng định, không có việc lấn chiếm qua diện tích đất của ông S và bà C. Bởi vì, nhà đất của Bà được mẹ cho từ năm 1994 (khi mẹ bà còn sống) và khi xây dựng lại nhà thì vẫn xây trên nền móng cũ.

Xét thấy, bà T sử dụng thửa đất 261 tờ bản đồ 24 phường H, diện tích 129,4m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, trên đất có căn nhà tạm được làm từ năm 1994. Trong quá trình sử dụng, năm 2005 và năm 2009 Bà có xây dựng, sửa chữa lại nhà. Theo bà T khai là không hề lấn chiếm sang thửa đất liền kề. Tuy nhiên theo sơ đồ vị trí ngày 29/3/2017 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cung cấp thì phần sử dụng thực tế cuối nhà ở của bà T đã xây dựng chồng lấn trên thửa đất 192 với diện tích 5,7m² (lô D trên sơ đồ). Đối chiếu sơ đồ vị trí đất bà T được cấp và được phép sử dụng vào năm 2006 thì bà T đã sử dụng lấn sang thửa đất 192 do ông S, bà C nhận chuyển nhượng từ ông Đ. Do đó việc ông S, bà C khởi kiện là có cơ sở cần được chấp nhận và buộc bà T giao trả lại quyền sử dụng đất sử dụng chồng lấn này cho ông S và bà C.

Tuy nhiên, xét thấy bà T là người khuyết tật, việc xây dựng nhà ở đã hoàn tất kiên cố và sử dụng ổn định từ năm 2005 và 2009 cho đến nay và vị trí đất sử dụng chồng lấn nằm về cuối thửa 192 là diện tích nhỏ. Để đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên, cần buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn được quy ra giá trị đất theo thị trường, điều này cũng không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đối với phần đất còn lại của nguyên đơn. Vì vậy cần chấp nhận cho bà T tiếp tục sử dụng diện tích đất 5,7m² đất này và bà T trả lại cho ông S, bà C giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết sơ thẩm là hợp tình, hợp lý nhất.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 30/5/2017, thể hiện giá đất của thị trường là 1.500.000 đ/m². Vì vậy cần buộc bà T trả cho ông S, bà C giá trị 5,7m² x 1.500.000 đ/m² = 8.550.000 đồng.

Như vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận cho bà T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 5,7m² đất tranh chấp và bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông S, bà C giá trị đất theo giá thị trường là có căn cứ. Cần bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí sơ thẩm, lệ phí đo đạc, định giá tài sản và các nội dung khác: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S và bà C phải chịu toàn bộ theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Căn cứ Điều 115 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng S và bà Huỳnh Thị Thu C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Ánh T.

+ Bà Trần Thị Ánh T được quyền sử dụng và định đoạt diện tích 5,7m² đất thuộc thửa số 192 tờ bản đồ 24 phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 29/3/2017 kèm theo bản án.

+ Bà Trần Thị Ánh T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Bùi Hồng S và bà Huỳnh Thị Thu C giá trị của diện tích đất 5,7m² là 8.550.000 (tám triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được giải quyết tranh chấp theo quyết định của bản án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Hồng S và bà Huỳnh Thị Thu C phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0004635 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, như vậy họ đã nộp đủ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 14/11/2017)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP R;
- THA dân sự TP R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đoàn Ngọc Thiện