

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:15/2018/DS-PT
Ngày 01 tháng 02 năm 2018
V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cẩm Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Hiệp
Bà Tòng Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01/02/2018 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn la, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2017/TLDS -PT ngày 4 tháng 12 năm 2017 về Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện ML bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2018/QĐ - PT ngày 03 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Đình T, chị Cẩm Thị Hồng N - Địa chỉ: Tiểu khu 1, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh Sơn La. Ông Phạm Đình T, người đại diện theo ủy quyền của bà Cẩm Thị Hồng N ông Phạm Đình T có mặt tại phiên tòa

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, bà Đỗ Thị N - Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc C – Địa chỉ: Thôn MG, xã QH, huyện QP, tỉnh TB. Vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Xuân T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N trình bày:

Tháng 3 năm 2016 anh T, chị N có hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với anh Nguyễn Ngọc C, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 114/Q1/SCT/HĐ - GD ngày 22/3/2016 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 2666933 số vào sổ cấp GCN: CH109, QĐ số 2448/QĐ - UBND ngày 19/10/2011. Ngày 24/3/2016 được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là chủ sử dụng đất mới: Thửa đất 127b, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh Sơn La, diện tích: 60m². Ngoài ra hai bên thỏa thuận đất phía sau hiện có công trình nhà tắm, nhà vệ sinh khoảng 14,2m². Sau khi kiểm tra đất thấy phía sau khoảng 0,30m dọc theo phía giáp nhà ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N (chỉ còn 4,7m). Anh chị đã yêu cầu ông T, bà N bàn giao trả đúng diện tích nhưng không được chấp nhận. Nay anh T và chị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà N trả đúng, đủ diện tích đất thổ cư là 60m² và diện tích đất phía sau 14,2m²

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N trình bày:

Tháng 8/2010 có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc C 01 căn nhà xây 3 gian lợp Proximăng trên lô đất hiện trạng: Mặt trước nhà chiều rộng 5,6m; mặt sau căn nhà chiều rộng 5m, chiều dài chạy dọc sâu đến tiếp giáp nhà anh C (nay là nhà anh T), tổng diện tích lô đất là 74m² với số tiền 165.000.000đ. Đến tháng 3/2016 anh C chuyển nhượng lại căn nhà và đất cho anh T. Tháng 4/2016 anh T và anh C đo lại nhà thì mặt sau chiều rộng là 4,7m không đúng diện tích đo năm 2010 nên anh T và anh C đòi gia đình ông, bà trả đúng diện tích phía sau là 5,0m. Nay ông T, bà N yêu cầu sử dụng theo hiện trạng không nhất trí trả lại đất hoặc anh T và anh C trả lại nhà, đất cho ông, bà và ông bà trả lại tiền. Ông T, bà N cho rằng nếu anh T, chị N đòi đủ diện tích đất ở 60m² thì ông T, bà N đòi lại diện tích đất 14,2m²

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc C trình bày:

Ngày 30/8/2010 anh và ông T, bà N có thỏa thuận mua bán nhà, đất với tổng diện tích đất là 74,2m² trên đất có nhà xây tường 10, mái lợp Proximăng và công trình phụ phía sau giáp nhà ông Phạm Văn C anh trai anh T. Cụ thể đo mặt tiền 5,6m; đo chiều dài 14m đến hết phía sau giáp nhà ông Phạm Văn C anh trai

anh T; chiều rộng phía sau 5m. Trong đó ghi đất trong sổ 60m² đất ngoài sổ 14,2m². Tổng số tiền là 165.000.000đ. Đến ngày 23/6/2011 ông bà T, bà N yêu cầu anh nộp thêm 3.500.000đ để làm tách bìa cả 74,2m² anh C đã giao đủ tiền. Nhưng sau đó anh chỉ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 60m². Anh sử dụng 74,2m² đất bình thường và có sửa chữa tôn tạo làm thêm nhà vệ sinh phía sau giáp nhà anh C. Đến tháng 3 năm 2016 anh và anh T, chị N có hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với diện tích 74,2m². Khi giao đất có gọi ông bà T, N để cắm mốc giới giữa hai nhà ông T, bà N không nhất trí với diện tích đất 74,2m² chỉ nhất trí giao diện tích theo bìa đất là 60m² hoặc giao theo mép nhà hiện trạng thì không đúng và đủ diện tích. Anh C xác định việc đòi hỏi của ông bà Tênh, Như là vô lý, không đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký trước đây và trái pháp luật. Anh C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bà T, N phải trả lại cho anh T, chị N đúng đủ diện tích đất 74,2m²

Tại bản án số: 01/2017/DS - ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện ML đã xét xử và quyết định áp dụng Điều 12, Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch nối từ nhà anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N đến giáp đất nhà ông C (tà ly) để trả lại cho anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N diện tích đất 4,4m² có vị trí, kích thước:

Chiều rộng phía đông giáp nhà ông C 0,5m (từ giáp nhà ông Giáp đến giáp nhà ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N đủ 5m)

Chiều dài phía nam giáp đất ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N 13,81m (dài từ giáp nhà ông C dọc theo đất nhà anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N).

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N đòi lại diện tích đất 14,2m² trên đất có công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh của anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2017 bị đơn ông Nguyễn Xuân T có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ý kiến tranh luận của bị đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, gia đình ông bà đã trả lại số tiền của anh C để làm bổ sung đất thổ cư. Anh C đã sử dụng đất ổn định từ khi chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp. Diện tích đo đạc theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ không đúng với thỏa thuận mua bán giữa gia đình ông bà và anh C. Đề nghị anh T, chị N trả lại diện tích đất 14,2m² trên đất có công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh hoặc giao lại cho gia đình ông bà theo giá mua bán đã thỏa thuận với anh C. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không nhất trí với yêu cầu của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát viên về quá trình thực hiện tố tụng của thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Bác yêu cầu khởi kiện của anh T. chị N đòi ông T, bà N trả lại phần diện tích 14,2m² đất trên đất có công trình phụ. Tạm giao cho anh T và chị N quản lý, sử dụng diện tích đất 11,5m² trên đất có công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh T, chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà N trả đúng, đủ diện tích đất thổ cư là 60m² và diện tích đất phía sau 14,2m² do đã được nhận toàn bộ diện tích này từ ông C. Anh C và anh T, chị N đã thực hiện hợp đồng, đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động và vào Sổ địa chính theo quy định của luật đất đai nên xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C và anh T, chị N có hiệu lực. Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự; ông T, bà N với tư cách là bị đơn; ông C với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng.

[2] Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với ông T, bà N theo đó ông T, bà N đã chuyển nhượng cho anh C 60m² đất thổ cư, anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 266933, số vào sổ cấp GCN: CH 109, quyết định số 2448/QĐ – UBND ngày

19/10/2011 mang tên Nguyễn Ngọc C. Ông C mua đất theo nhà của ông T, bà N có vị trí, kích thước khu đất: Phía đông giáp nhà ông C 5,0m; phía tây giáp đường đi huyện đội 5,6m; phía nam giáp đất ông T Như 11,31m; phía bắc giáp bà L V (nay là nhà ông G) 11,31m. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại diện tích đất thực tế của hộ gia đình anh T, chị N đang sử dụng diện tích đất thực tế là 58,3m², nhỏ hơn so với diện tích đất được cấp là 1,7m² có vị trí, kích thước khu đất: Phía đông giáp đất ngoài bìa có công trình phụ 4,7m; phía tây giáp đường đi huyện đội 5,6m; phía nam giáp đất ông T Như 11,31m; phía bắc giáp bà L V (nay là nhà ông G) 11,31m.

Xét kháng cáo của ông T về chênh lệch số liệu qua các lần đo thấy tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2017 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định có chữ ký xác nhận của ông T. Ông T cũng không có ý kiến về kết quả xem xét thẩm định và cũng không yêu cầu xem xét thẩm định lại nên không có cơ sở để chấp nhận.

Theo biên bản xác minh ngày 25/01/2018 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ML xác định việc chuyển nhượng giữa ông T và ông C đã được cán bộ văn phòng kiểm tra, có xuống thực địa đo đạc thực tế và tiến hành các thủ tục theo quy định; biên bản xác minh về việc sử dụng đất lập ngày 30/6/2017 tại tiểu khu 3, thị trấn IO, huyện ML xác định ông T đã chuyển nhượng cho ông C 60m² đất thổ cư. Do vậy, cần buộc ông T, bà N trả lại anh T, chị N diện tích đất 1,7 m² (hình tam giác từ giáp nhà anh T đến giáp nhà ông T, bà N 0,3m kéo dài đến giáp nhà anh T 5,7m).

[3] Xét đối với diện tích đất 14,2m² trên đất có công trình phụ. Nguồn gốc đất trên ông T, bà N khai do gia đình cải tạo và xây dựng từ năm 1987. Theo biên bản thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2010, giấy biên nhận ngày 23/6/2011 xác định có sự việc ông T, bà N chuyển nhượng thêm cho anh C 14,2m² đất. Diện tích đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thuộc đất tạm giao nên ông T, bà N không có quyền chuyển nhượng cho anh C phần diện tích này.

Xét quá trình sử dụng đất, anh C sau khi nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp, tôn tạo sửa chữa thêm nhà vệ sinh từ năm 2010 đến khi chuyển nhượng cho anh T, chị N. Tại phiên tòa, anh T khai nhận vẫn sử dụng ổn định khu đất đằng sau ba đến bốn tháng thì xảy ra tranh chấp, ông T mới xây bức tường rào chạy dọc theo mép nhà làm tường ngăn cách nên diện tích đất đằng sau chỉ còn lại 11,5m². Xét yêu cầu đòi đủ diện tích 14,2m² của

anh T, chị N là không có căn cứ chấp nhận nhưng xét quá trình sử dụng đất cần tạm giao 11,5m² đất đang tranh chấp cho anh T, chị N tiếp tục quản lý, sử dụng.

Từ sự phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện ML.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do bản án bị sửa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 170, Điều 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013.

Sửa bản án sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh Sơn La như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N. Buộc ông Nguyễn Xuân T và bà Đỗ Thị N trả lại cho anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N diện tích đất 1,7m² có vị trí, kích thước: Hình tam giác từ giáp nhà anh T đến giáp nhà ông T, bà N 0,3m kéo dài đến giáp nhà anh T 5,7m x 0,3m = 1,7m²).

2. Bác yêu cầu của anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N. đòi lại diện tích đất 14,2m² trên đất có công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh

3. Tạm giao cho anh Phạm Đình T và chị Cẩm Thị Hồng N quản lý, sử dụng diện tích đất 11,5m² trên đất có công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu số 004681 ngày 30/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ML.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 01/02/2018).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND huyện ML;
- Viện kiểm sát tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện ML;
- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Lưu hồ sơ, án văn.

(đã ký)

Cầm Văn Thanh

