

Bản án số: 04/2017 /DS- PT
Ngày 21 /6/ 2017

Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NHÀ QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hoa.**
- Các thẩm phán: **Ông Phạm Văn Khôi**

Ông Phạm Trung Kết.

Th- ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Len - Thư ký Tòa án nhân tỉnh Ninh Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Bà Bùi Thị Thúy Hằng -
Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 21/ 6/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2017/TLPT- DSPT ngày 10/5/2017 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS - ST ngày 4/4/ 2017 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 05/QĐPT – DS ngày 9 tháng 6 năm 2017 giữa các bên đ- ơng sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Kim N – sinh năm 1944

Bà Mai Thị C – sinh năm 1948

Ông Phạm Kim N ủy quyền cho bà Mai Thị C theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2016)

Bị đơn: Ông Phạm Văn M – sinh năm 1938

Bà Phạm Thị L – sinh năm 1946

Đều trú tại : Xóm 2, xã H, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa: Có mặt bà C, ông M, bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải ông N bà C trình bày: Vợ chồng ông bà có mảnh đất thổ cư ở xóm 2, xã H, huyện K là đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn B từ năm 1980 đã được cấp bìa đỏ từ năm 1997 diện tích 488m² tại thửa số 141 tờ bản đồ số P10 xã H. Đất có tứ cận phía Nam giáp đường 10, phía Tây giáp nhà ông M, phía Đông giáp đường xóm, phía Bắc giáp đường giồng nhà thờ. Phía mặt đường 10 có nhà gỗ lợp bồi của chủ nhà cũ chiều ngang giáp đường 10 là 16m, dài 6m; tính từ sau nhà gỗ tới đường giồng nhà thờ có bề ngang là 14,5m; chiều sâu tính từ đường 10 tới giáp giồng nhà thờ cạnh giáp đất ông M là 35m; cạnh phía Đông giáp đường giồng xóm là 29,7m. Năm 1986 gia đình ông bà xây nhà phía sau nhà gỗ lợp bồi có để lại một phần đất làm rãnh thoát nước chiều ngang 0,7m chiều sâu 29m tính từ sau nhà bồi đến đường giồng nhà thờ, diện tích khoảng 21m² đất này giáp đất ông M. Năm 2016 gia đình ông M bán đất phía giáp đường 10 cho các con và xây nhà kiên cố ở phần đất phía sau giáp phần đất làm rãnh thoát nước của gia đình ông bà. Khi xây dựng gia đình ông M san lấp mặt bằng để xây nhà thì lấn chiếm luôn phần đất làm rãnh thoát nước của gia đình ông bà. Gia đình ông bà đã sang nhà ông M nói chuyện nhưng ông bà M, L không nghe còn chửi bới xúc phạm đến ông bà. Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M bà L phải gỡ bỏ phần tài sản xây dựng trên đất gồm công và tường bao để trả lại cho ông bà diện tích đất đã lấn chiếm. Sau đó ông N bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị ông M bà L gỡ bỏ phần tài sản gồm công, tường bao, sân gạch, đường trật bê tông và phần diện tích nhà 2 tầng đã xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại cho gia đình ông bà 20,4m² đất.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông M bà L trình bày: Năm 1971 ông bà mua nhà đất của ông Lê Văn T có vị trí phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp nhà bà V và bà P; phía Nam giáp đường 10, phía Bắc giáp đường giồng xóm. Năm 1987 ông bà được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được quyền sử dụng 399m². Đến năm 2001 gia đình ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 348m² thuộc thửa số 140 tờ bản đồ PL10 xã H. Năm 2016 gia đình ông bán đất phía trước cho các con, ông bà xây nhà ở phía sau có để lại hơn 1m làm lối đi sát với đất gia đình ông N, khi đó ông N bà C mới nổi lòng tham muốn chiếm đoạt diện tích đất lối đi của ông bà nên mới xảy ra tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã H đã khảo sát đất thực tế ông bà đang sử dụng là 333,4m² thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14,6m². Diện tích đất của ông N, bà C thừa so với Giấy chứng nhận. Mốc giới giữa hai gia đình được sử dụng ổn định nhiều năm không có tranh chấp; gia đình

ông N bà C xây dựng nhà kiên cố và tường bao quanh thổ đất, các công trình đều xây hết phần đất. Do vậy ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N bà C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS – ST ngày 4/4/2017 Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 – Điều 203 Luật đất đai. Điều 163, Điều 164, Điều 175 Bộ luật dân sự. Điều 144, Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Kim N bà Mai Thị C từ việc yêu cầu đòi dỡ bỏ phần tài sản xây dựng trên đất gồm cổng và tường bao để đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm 21m² thành yêu cầu khởi kiện, yêu cầu dỡ bỏ phần tài sản gồm cổng, tường bao, sân gạch, đường trật bê tông và phần diện tích nhà 2 tầng đã xây dựng trên đất lấn chiếm để đòi lại diện tích 20,24m².

Bác yêu cầu dỡ bỏ tài sản gồm cổng, tường bao, sân gạch, đường trật bê tông và phần diện tích nhà 2 tầng đã xây dựng để đòi quyền sử dụng 20,24m² đất do bị lấn chiếm của vợ chồng ông Phạm Kim N và bà Mai Thị C đối với vợ chồng ông Phạm Văn M bà Phạm Thị L. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình (có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 10/4/2017 bà Mai Thị C có đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà với lý do: gia đình bà có mua một nếp nhà gỗ 5 gian lợp bởi vào năm 1980 chiều ngang là 16m, phía Đông giáp đường giồng Trạm xá là 30m, phía Tây giáp đất ông bà M KT 35m, phía Bắc giáp đường giồng nhà thờ KT 14,5m. Ngày 20/9/1987 gia đình ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận sử dụng 488m² đất. Năm 1986 gia đình ông bà xây nhà kiên cố có để lại bề ngang 70cm đất để làm rãnh thoát nước giáp nhà ông M. Năm 2016 gia đình ông M làm nhà kiên cố đã lấn chiếm hết phần đất 70cm đất nhà bà để làm rãnh thoát nước. Đất nhà ông M được quyền sử dụng chiều ngang thửa đất là 6,2m nhưng đến nay gia đình ông M đang sử dụng là 7m. Do vậy bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình giải quyết chấp nhận đơn khởi kiện của bà buộc vợ chồng ông M bà L phải trả lại cho gia đình bà 20,24m² đất.

Tại phiên tòa bà C vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Năm 1980 gia đình bà mua nhà đất của ông của ông Vũ Văn B là chính chủ đất có nhờ xã đo đạc chứng nhận diện tích đất của gia đình bà được sử dụng là 488m², còn không ghi kích thước cụ thể của các chiều. Do gia đình bà có nhà mái bổi nên khi xây dựng nhà hai tầng phía sau bà đã để lại 70cm đất để làm rãnh thoát nước. Khi xây dựng các công trình bà để lại đất làm rãnh thoát nước nhưng không xây dựng công trình gì trên đất còn để lại. Gia đình ông M lúc đó có trồng 3 cây dừa ở bờ ao của gia đình nhà bà, bà không có ý kiến gì vì bóng cây làm mát cho bờ ao của bà nhưng khi ông M xây dựng các công trình trên phần đất thì bà không đồng ý nên bà yêu cầu ông M trả lại phần đất ông M lấn chiếm. Lý do bà đòi 20,24m² đất ông M đang lấn chiếm là do theo bản đăng ký quyền sử dụng đất ông M kê khai cạnh phía giáp đường giong đất ông M có KT là 6,2m nay gia đình ông M đang sử dụng là 7m. Còn diện tích đất của gia đình bà thừa là do Ủy ban nhân dân xã H đo thẩm định không đúng đo dịch mốc giới của gia đình bà ra phía đường 10 nên diện tích đất của gia đình bà mới thừa 5,2m². Bà đề nghị Tòa án tỉnh Ninh Bình xem xét để bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà.

Ông M bà L trình bày: Diện tích đất ông bà đang ở do ông bà mua của ông Lê Thước từ năm 1971(có giấy tờ mua bán) và ông bà sử dụng từ đó đến nay. Năm 1980 ông sửa chữa xây nhà 3 gian giáp đường 10. Năm 1980 ông Phạm Kim N và bà Mai Thị C mới mua nhà ông B và ở cạnh nhà đất của ông bà. Năm 1987 gia đình ông bà được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được quyền sử dụng 399m². Đến ngày 11/6/2001 ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông bà sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2016 ông có bán đất giáp đường 10 cho các con và ông bà xây dựng nhà ở phần đất phía sau có để đường đi chiều ngang 1m thì ông N bà C nổi lòng tham nói ông bà lấn chiếm, quá trình đo đạc thì diện tích đất của gia đình ông đang thiếu 14,6m²; còn diện tích nhà ông N bà C đang thừa. Gianh giới đất giữa nhà ông bà và đất nhà ông N bà C đã được hai bên xây dựng công trình sử dụng ổn định trên 30 năm nay nên ông bà không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bà C cho rằng ông bà lấn chiếm đất của ông N, bà C.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đồng thời đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng

cáo của bà Mai Thị C giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/HNGĐ – ST ngày 4/4/2017 Tòa án nhân dân huyện K.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét yêu cầu kháng cáo của bà C, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/4/2017 bà Mai Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của bà C được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Gia đình bà C và gia đình ông M đã xác định mốc giới phía Nam giáp đường 10 và tranh chấp mốc giới từ sau nhà gỗ lợp bồi có chiều rộng là 0.7m; chiều dài là 29m xuống phía Bắc. Bà C cho rằng năm 1986 khi xây dựng nhà phía sau nhà gỗ lợp bồi, gia đình bà có để lại phần đất làm rãnh thoát nước chiều ngang 0,7cm sâu 29m phía giáp đất ông M; năm 2016 gia đình ông M xây dựng nhà đã lấn chiếm diện tích đất gia đình bà để làm rãnh thoát nước. Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc của hai thửa đất thể hiện: Diện tích đất của ông M bà L đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất của ông Lê Văn T từ năm 1971; năm 1987 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được quyền sử dụng 399m²; năm 2001 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận được quyền sử dụng 348m² tại thửa 140 tờ bản đồ PL10 xã H. Diện tích đất của ông N bà C có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn B từ năm 1980, đến nay ông N bà C đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận được quyền sử dụng 488m² tại thửa 141 tờ bản đồ PL 10 xã H. Mốc giới giữa hai gia đình đã được sử dụng ổn định, phía Nam giáp đường 10 gia đình ông N bà C đã xây dựng nhà hai tầng từ năm 2001 sát với đất ông M mốc giới này hai bên không tranh chấp; còn gianh giới đất phía sau hai bên đang tranh chấp. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện K thể hiện tiếp giáp với nhà hai tầng (mốc giới không tranh chấp) gia đình ông N bà C đã xây dựng tiếp nhà hai tầng ở giữa thổ đất và xây dựng tường bao sát với đất ông M có lợp tấm bê tông nổi giữa tường bao với nhà hai tầng (theo khai báo của ông N bà C công trình xây dựng này ông bà xây vào năm 1986). Phần gianh giới phía Bắc là diện tích đất ao, ông N bà C đã vượt lập, xây tường bao và làm nhà ngói sát với đất ông M. Theo cung cấp của UBND xã H thể hiện ranh giới đất

giữa hai gia đình đã được sử dụng ổn định từ nhiều năm phần đường trật bê tông gần trụ công sát với đốc tường nhà ngói của ông N trước đây còn có 2 cây dừa của gia đình ông M đến khi gia đình ông M xây dựng các công trình vào năm 2016 thì mới chặt để làm đường đi ra đường giong nhà thờ. Khi xảy ra tranh chấp, UBND xã H kết hợp với Phòng tài nguyên môi trường huyện K đã tiến hành đo đạc lại diện tích đất của hai hộ kết quả đo đạc thể hiện mặc dù cạnh phía bắc của gia đình ông M có tăng hơn so với số liệu khi kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,7m nhưng đó chỉ là sai sót số liệu trong quá trình kê khai. Còn đối với thổ đất của ông N bà C không thể hiện kích thước các cạnh để so sánh nên phần kích thước cạnh phía Bắc của gia đình ông M tăng 70cm chưa có căn cứ khẳng định ông M bà L lấn chiếm của ông N bà C trong khi đo hiện trạng tổng diện tích đất ông M tính cả phần diện tích đất đang tranh chấp vẫn còn thiếu 14,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổng diện tích đất của ông N bà C so với Giấy CNQSD đất được cấp lại thừa 5,2m². Thực tế giành giới đất giữa hai gia đình sử dụng ổn định trên 30 năm không có tranh chấp; gia đình ông N, bà C đã xây dựng nhà và tường bao khung thổ đất để xác định giành giới giữa hai gia đình. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông N bà C là có căn cứ phù hợp với Điều 175 Bộ luật dân sự. Nay bà C kháng cáo cho rằng gia đình bà khi xây dựng các công trình còn để lại 0.7m để làm rãnh thoát nước ngoài bước tường bao là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế nên cần bác yêu cầu kháng cáo của bà C, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà C không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà C phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, còn phải nộp tiếp 100.000đ (một trăm ngàn đồng).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 – Điều 203 Luật đất đai. Điều 163, Điều 164, Điều 175 Bộ luật dân sự. Điều 148; khoản 1 – Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14 về án phí lệ phí.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS – ST ngày 4/4/2017 Tòa án nhân dân huyện K.

Bác yêu cầu của ông Phạm Kim N, bà Mai Thị C yêu cầu ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L dỡ bỏ tài sản gồm cổng, tường bao, sân gạch, đường trật bê tông và phần diện tích nhà hai tầng đã xây dựng để đòi quyền sử dụng 20,24m² đất do bị lấn chiếm. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình như hiện nay.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Mai Thị C phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 04223 ngày 11/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, bà C còn phải nộp tiếp 100.000đ (một trăm ngàn đồng).

Bản án phúc thẩm được thông qua tại phòng nghị án, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao (1);
- VKSND tỉnh Ninh Bình (2);
- Phòng KTGD (1);
- TAND huyện K (1);
- Chi cục huyện K (1);
- Đ-ơng sự (2);
- UBND xã H, Kim Sơn
- L-ư hồ sơ (1);
- Lưu VP; (1)
- L-ư tòa (1)

T.M HỌI □□NG X□T X□ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoa