

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số 73/2019/DS-PT

Ngày 28/5/2019

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Nguyễn Đình Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Trần Vũ Tính – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2019/QĐPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh N.

2. Bà Nguyễn Thu T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà T: Bà Nguyễn Thị T2

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc T3

Địa chỉ: Khu vực A, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T2 (Có mặt)

2. Ông Cao Văn Đ (Có mặt)

3. Bà Huỳnh Thị Kim H (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

4. Ông Nguyễn Đình Duy L (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực C, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và ông Cao Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Nguồn gốc phần đất nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng là của ông Nguyễn Hữu M, vào năm 2001 ông Nguyễn Hữu M sang cho ông Trần Ngọc T3 một phần đất tại thửa 1565 với diện tích 346m², toàn bộ phần đất còn lại tại thửa 1565, 1563 ông Nguyễn Hữu M cho lại Nguyễn Thanh N vào năm 2004. Trong quá trình sử dụng đất, ông Trần Ngọc T3 đã xây dựng hàng rào lấn qua phần đất của nguyên đơn là 150m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án buộc bị đơn Trần Ngọc T3 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 117,4m² và tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất tranh chấp. Đối với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Đình Duy L nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Ngọc T3 trình bày: Ông Trần Ngọc T3 thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Nguyễn Hữu M, vào năm 2001 ông mua của ông Nguyễn Hữu M phần đất diện tích 346m² tại thửa 1565 và ông đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 với diện tích 346m² tại thửa 1565. Khi mua đất ông và ông Nguyễn Hữu M đã thoả thuận các ranh tứ cận, sau đó ông làm hàng rào bằng lưới B40 và được ông Nguyễn Hữu M thống nhất. Vào năm 2007, ông xin chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố, khi đó ông cũng xây dựng lại hàng rào nhưng xây dựng tại vị trí hàng rào cũ. Nay nguyên đơn yêu cầu ông trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 117,4m² ông không đồng ý, yêu cầu được ổn định sử dụng. Ngoài ra, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và ông Cao Văn Đ cho rằng ông lấn chiếm đất và yêu cầu trả lại diện tích 20.8m² ông cũng không đồng ý.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà mua của ông Nguyễn Thanh N vào năm 2004 với diện tích 1.080m² và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2803. Trong quá trình sử dụng ông Trần Ngọc T3 đã lấn sang phần đất của bà diện tích 20.8m², nay bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu ông Trần Ngọc T3 trả lại diện tích đất 20.8m² và tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất tranh chấp. Đối với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Đình Duy L, bà không yêu cầu Toà án giải quyết.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Đ trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T2, ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà Nguyễn Thị T2, và ông yêu cầu ông Trần Ngọc T3 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 20.8m² và tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất tranh chấp. Đối với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Đình Duy L, ông không yêu cầu Toà án giải quyết.

Trong quá trình thu thập chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Duy L trình bày: Vào năm 2004, ông có mua một phần đất diện tích 610m² của ông Nguyễn Văn T4, phần đất có một cạnh giáp với ông Trần Ngọc T3, một cạnh giáp với ông Nguyễn Thanh N. Phần đất trên ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và ông sử dụng ổn định từ trước đến nay. Nay ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thu T và bà Nguyễn Thị T2, ông Cao Văn Đ cho rằng ông lấn chiếm đất là không đúng, ông Nguyễn Đình Duy L yêu cầu được ổn định sử dụng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Kim H trình bày: Bà Huỳnh Thị Kim H là vợ của ông Trần Ngọc T3, bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông Trần Ngọc T3. Bà không đồng ý với yêu cầu trả đất của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thu Thuỷ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Văn Đ, Nguyễn Thị T2.

Tại bản án sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thu T đối với phần diện tích đất 32,6m² rút tại phiên tòa;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thu T về việc yêu cầu bị đơn Trần Ngọc T3 trả lại phần đất có diện tích 117,4m²;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Đ và bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu bị đơn Trần Ngọc T3 trả lại phần đất có diện tích 20.8m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21 tháng 9 năm 2018, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2, ông Cao Văn Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang, với nội dung nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm buộc ông Trần Ngọc T3 trả cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm diện tích 117,4m². Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Ngọc T3 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 20.8m².

Tại phiên tòa nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn tại phiên tòa thừa nhận năm 2017 bị đơn tự nhỏ cọc ranh đất mà không có sự chứng kiến của ông N, bà T cũng như của bà T2 và ông Đ là người nhận chuyển nhượng đất của ông N và đã xây dựng tường rào để đào ao nuôi cá, hiện tại trên đất tranh chấp ông đã xây dựng các công trình như ao và các vuông để nuôi cá.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2, ông Đ, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị T do bà Nguyễn Thị T2 đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Cao Văn Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất trước đây là của ông Nguyễn Hữu M. Ông Nguyễn Hữu M chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T3 phần đất diện tích $346m^2$ thuộc thửa 1565 (2561) và ông đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Phần đất còn lại tại thửa 1565, 1563 ông Nguyễn Hữu M cho lại ông Nguyễn Thanh N vào năm 2004. Sau đó ông Nguyễn Thanh N chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T2 $1.080m^2$ diện tích còn lại của thửa 1565 (2803) và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông T3 thừa nhận, ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu M vào năm 2001 với tổng diện tích $346m^2$, trong thời gian sử dụng đất thì ông bị Nhà nước thu hồi một phần để làm đường, khi cấp giấy lần 2 thì không có đo đạc thực tế cũng không ký giáp ranh, khi ông phá hàng rào cũ xây dựng lại bức tường vào năm 2017 không có sự chứng kiến của ông T3 cũng như bà T2.

Qua thẩm định thực tế phần đất tranh chấp và đối chiếu sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 thể hiện hình thể đất không đúng với thực tế mà ông T3 đang sử dụng. Phần đất ông T3 sử dụng giáp với đất ông Nguyễn Đình Duy L có một khoảng đất trống tại vị trí số 3, qua xác minh tại chính quyền địa phương thì đất của ông T3 và ông L là giáp thửa, không có đất trống do nhà nước quản lý. Ngoài ra, tại phần đất giáp với ông N, ông T3 còn một phần đất khác khoảng $62m^2$ phần đất này phía ông N không tranh chấp và ông T3 thừa nhận ông đang sử dụng. Như vậy nếu cộng các phần đất ông T3 đang sử dụng ổn định, phần đất bị thu hồi khoảng $90m^2$, phần đất tại vị trí số 3 và đất giáp với ông N thì ông T3 đang sử dụng thực tế $203,2m + 62m + 90m + 65,1m = 420,3m$ chưa tính phần đất đang tranh chấp.

Trong phần đất tại vị trí số 3 diện tích 65,1m, ông T3 cho rằng đất của ông L, nhưng qua đo đạc thực tế thì đất ông L dư rất nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhà nước công nhận cho ông L, mặc khác chưa có chứng cứ nào chứng minh là đất của ông L, nếu cộng luôn phần đất tại vị trí 3 vào đất của ông T3 thì hình thể đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3. Do vậy, có cơ sở xác định ông T3 có lấn ranh qua phần đất của ông N và bà T2 diện tích như các đương sự đang tranh chấp, nên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy hiện trạng đất ông T3 đã đào ao và làm các vuông nê nuôi cá, mặt khác xét thấy ông N và bà T2 không phải là không còn phần đất ở nào khác, do vậy Hội đồng xét xử ổn định phần đất tranh chấp cho ông T3, buộc ông T3 trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N, bà T và bà T2, ông Đ theo giá đã định của công ty thẩm định giá cụ thể:

Ông T3 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N, bà T số tiền 21.953.800đồng tương đương với 117,4m² loại đất ĐM và trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T2 và ông Đ số tiền 3.889.600đồng tương đương với 20.8m² loại đất ĐM.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Cao Văn Đ kháng cáo là có căn cứ chấp nhận, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 244, Điều 228, Điều 229, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 26, Điều 100, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Cao Văn Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 134/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thu T đối với phần diện tích đất 32,6m² rút tại phiên tòa.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thu T về việc yêu cầu bị đơn Trần Ngọc T3 trả lại phần đất có diện tích 117,4m².

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Đ và bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu bị đơn Trần Ngọc T3 trả lại phần đất có diện tích 20.8m².

Công nhận cho ông Trần Ngọc T3 được sử dụng ổn định phần đất tranh chấp tại vị trí 5a có diện tích 117,4m² và vị trí 5b có diện tích 20,8m² (Theo Mảnh trích đo địa chính số: 16/TT.KTTN&MT ngày 06/3/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Hậu Giang).

Buộc ông Trần Ngọc T3 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N, bà T số tiền 21.953.800đồng (Hai mươi một triệu chín trăm năm mươi ba nghìn tám trăm đồng) tương đương với diện tích 117,4m² loại đất ĐM.

Buộc ông Trần Ngọc T3 trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T2 và ông Đ số tiền 3.889.600đồng (Ba triệu tám trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm đồng) tương đương với diện tích 20.8m² loại đất ĐM.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Ngọc T3 phải chịu 1.292.000đồng (Một triệu hai trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thu T được nhận lại 3.900.000đồng (Ba triệu chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (do bà Nguyễn Thị T2 nộp thay) là theo biên lai thu số 0008615 ngày 01/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị T2 được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012212 ngày 29/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Trần Ngọc T3 phải chịu 8.794.224 đồng (Tám triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng), để trả lại cho ông N, bà T 5.397.112 đồng (Năm triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn một trăm mười hai đồng) và trả lại cho bà T2 và ông Đ 3.397.112 đồng (Ba triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn một trăm mười hai đồng).

Án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp (do bà Nguyễn Thị T2 nộp thay) theo biên lai thu số 0017659 ngày 21/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Ông Cao Văn Đ, bà Nguyễn Thị T2 được nhận lại nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0017658 ngày 21/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28/5/2019.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đình Tiến – Dương Quốc Tuấn

Trịnh Thị Bích Hạnh